

32/446 (34) 2^e ex.

**BIBLIOTHEEK
STARINGGEBOUW**

Volkstuinen als grondgebruik

Een verkenning van de particuliere verhuur en de kwaliteit van
het aanbod

G.F.P. IJkelenstam
G. Gaspersz

Rapport 34

STARING CENTRUM, Wageningen, 1989

1 9 FEB. 1990



JSN 513685 *

REFERAAT

IJkelenstam, G.F.P. en G. Gaspersz, 1989. Volkstuinen als grondgebruik; een verkenning van de particuliere verhuur en de kwaliteit van het aanbod. Wageningen, Staring Centrum. Rapport 34. 55 blz.; 2 afb.; 21 tab.; 1 aanhangsel.

In aansluiting op een in 1985 uitgevoerd onderzoek naar de omvang van het volkstuinareaal en het daarbij door gemeenten gevoerde beleid, is in zes gemeenten de particuliere verhuur en de kwaliteit van het aanbod nader onderzocht.

Onder de particuliere verhuurders zijn weinig actieve, doch relatief veel ex-agrariërs aangetroffen die pas na hun actieve periode met volkstuinverhuur zijn begonnen. In het algemeen beschikken de complexen over eenvoudige voorzieningen. Deze vertonen geen samenhang met de huurprijs die eerder afhankelijk is van de streek.

Er bleek geen aanleiding tot bijstelling van het in 1985 geraamde volkstuinareaal waarvoor ook thans nog 6000 ha wordt aangehouden. Het meest opvallende is dat in tegenstelling tot de voor enkele jaren algemeen veronderstelde vraag naar volkstuinen geen verdere stijging van het areaal is opgetreden. Eerder is sprake van een door verhuurders verwachte afname. Ook de lage bezettingsgraad van sommige complexen duidt op een afgenomen vraag.

Trefwoorden: volkstuinareaal, volkstuinverhuur, volkstuinbeleid, grondgebruik, openluchtrecreatie.

ISSN 0924-3070

©1989

STARING CENTRUM Instituut voor Onderzoek van het Landelijk Gebied,
Postbus 125, 6700 AC Wageningen.
Tel.: 08370-19100; telefax: 08370-24812; telex: 75230 VISI-NL.

Het Staring Centrum is een voortzetting van: het Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW), het Instituut voor Onderzoek van Bestrijdingsmiddelen, afd. Milieu (IOB), de Afd. Landschapsbouw van het Rijksinstituut voor Onderzoek in de Bos- en Landschapsbouw "De Dorschkamp" (LB), en de Stichting voor Bodemkartering (STIBOKA).

Het Staring Centrum aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit het gebruik van de resultaten van dit onderzoek of de toepassing van de adviezen.

Niets uit deze uitgave mag worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm en op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Staring Centrum.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	Blz. 7
1 INLEIDING	11
2 OPZET VAN HET ONDERZOEK FASE 3	13
3 RESULTATEN FASE 3	17
3.1 Bij volkstuinverhuur te onderscheiden aspecten	17
3.2 Verschillen tussen particuliere complexen en overheidscomplexen	19
3.3 Verschillen tussen particuliere verhuurders en overheidsverhuurders	23
3.4 Typering particuliere verhuurders	27
3.5 Typering volkstuincomplexen	29
3.5.1 Recreatietuinen	30
3.5.2 Nutstuinen	31
3.5.3 Situering	31
3.5.4 Complexgrootte	31
3.5.5 Aantal tuinen	32
3.5.6 Ouderdom complexen	32
3.5.7 Bezettingsgraad	33
3.5.8 Voorzieningen	33
3.5.9 Huurprijs	34
3.5.10 Recreatieve betekenis	35
4 CONCLUSIES FASE 3	37
5 NABESCHOUWING VAN DE FASEN 1 t/m 3	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Volledigheid gegevens uit 1985	39
5.3 Veranderingen sinds 1985	41
5.4 Constateringen bij een afgenomen vraag	42
5.5 Slot	43
LITERATUUR	45
AANHANGSEL ENQUETEFOMULIER	47

SAMENVATTING

In het begin van de jaren tachtig was er sprake van een sterke groei van het volkstuinareaal en een grote vraag naar volkstuinen. De daardoor veroorzaakte druk op het, binnen de stedelijke invloedssfeer gelegen, landelijk gebied vormde de aanleiding tot nader onderzoek. Het onderzoek is in drie fasen uitgevoerd. Een literatuurstudie vormde de eerste fase. In 1985 is de gemeenten gevraagd naar het beschikbare volkstuinareaal en het daarbij door hen gevoerde beleid (tweede fase). Sommige gemeenten bleken weinig zicht te hebben op particulier verhuurde volkstuinen. Omdat dat onderzoek bovendien geen informatie opleverde over de kwaliteit van het aanbod is in een vervolgonderzoek (derde fase) aandacht geschonken aan de volgende, in dit rapport centraal staande, vragen:

- Wie verhuren volkstuinen en wat was de aanleiding tot de verhuur?
- Hoe is op de vraag naar volkstuinen ingespeeld en spelen agrariërs daarbij een belangrijke rol?
- Zo ja, is de verhuur van belang in relatie tot hun agrarisch bedrijfsinkomen?
- Onderscheiden overheidscomplexen zich van de rest (situering, voorzieningen, prijs, relatie met bestemmingsplan)?
- Is het zinvol om op grond van variatie aan voorzieningen in het aanbod een nadere typering van volkstuinen te onderscheiden?
- Worden de in 1985 geconstateerde prijsverschillen verklaard door de kwaliteit van het aanbod of hangt dit samen met andere aspecten van vraag en aanbod?
- Hoeveel ontbreekt aan de informatie over het volkstuinareaal, zoals dat in 1985 door de gemeenten is opgegeven aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW)?
- Is er sinds 1985 veel veranderd?

Opzet van het onderzoek

De derde fase van het onderzoek is beperkt tot het volkstuinareaal in zes gemeenten (tabel 1) ook al diende een representatieve steekproef van de Nederlandse gemeenten daarvan een veelvoud te omvatten. Het onderzoek is daarmee verkennend, de resultaten zijn indicatief van aard. Er zijn gesprekken gevoerd met de meest betrokken gemeenteambtenaar en met nagenoeg alle verhuurders; tevens zijn alle complexen bezocht en nader getypeerd. Daarbij fungeerde een vragenlijst (aanhangsel) als leidraad. Vergeleken met het landelijk beeld zijn de particuliere verhuurders in deze steekproef oververtegenwoordigd. Zie voor een samenvatting van de onderzoeksopzet schema 1.

Resultaten

De resultaten hebben betrekking op 65 complexen met circa 3300 volkstuinen (tabel 2), dat is ongeveer 3% van het aantal complexen met circa 2% van de oppervlakte.

Bij de verhuur van volkstuinen zijn naar eigendom, beheer en gebruik een aantal varianten te onderscheiden (tabel 3). Particuliere complexen verschillen met overheidscomplexen nauwelijks qua oppervlakte of hun ouderdom. De verschillen spitsen zich meer toe op de bezettingsgraad, de huurprijs, de situering en de relatie met het vigerende bestemmingsplan (tabel 9).

De verschillen tussen particulieren en de overheid als verhuurder zijn gering, particulieren houden iets meer toezicht, bieden meer hulp of advies en verdienen er incidenteel iets meer aan (tabel 15).

De particuliere verhuurders zijn nader getypeerd (tabel 16). Er zijn veel ex-agrariërs aangetroffen, het aandeel actieve agrariërs is geringer dan verwacht. In het algemeen beginnen de agrariërs pas na bedrijfsbeëindiging met volkstuinverhuur. De belangrijkste aanleiding tot verhuur vormde het extra inkomen, doch dit wordt niet aantrekkelijk genoemd omdat de opbrengst te laag is. De vraag naar de bijdrage uit de volkstuinverhuur aan hun inkomen bleek moeilijk te beantwoorden, doch deze werd gering geacht. Agrariërs blijken duurder en daarmee commerciëler ingesteld dan de overige particuliere verhuurders (tabel 17). Op grond van het terreinbezoek bleek geen aanleiding tot een nader onderscheid dan tussen nutstuincomplexen en recreatie-tuincomplexen. Recreatietuinen zijn aanzienlijk duurder en groter dan nutstuinen. Bijna de helft van de nutstuincomplexen bleek binnen 500 m vanaf de bebouwde kom gesitueerd. Het merendeel is kleiner dan 1 ha. De bezettingsgraad varieert naar streek (tabel 18), er bleek geen verband tussen de bezettingsgraad en de complexomvang, de afstand tot de bebouwde kom of de huurprijs. De afstand tot de Randstad tekent zich duidelijk af: hoe verder van de Randstad hoe lager de bezetting. De mate van verstedelijking blijkt ook van invloed, voor het platteland geldt een lagere bezetting. Daarom is buiten de Randstad naar verwachting voldoende volkstuinareaal beschikbaar. De meeste tuinders betalen minder dan f 0,50/m².jaar aan huur (fig. 2). De huurprijs kan plaatselijk variëren, doch hangt in het algemeen meer samen met de regio (tabel 20) dan met de bezetting, de situering of de voorzieningen.

De voorzieningen op de complexen beperken zich in het algemeen tot het noodzakelijke. Op recreatietuinen is water, electra en riolering, doch zelden per tuin. Deze complexen zijn afsluitbaar en beschikken over parkeervoorzieningen op het complex. Complexen met nutstuinen zijn doorgaans ook omheind, deels afsluitbaar, voor de helft voorzien van eigen parkeerruimte, beschikken soms over leidingwater, meestal over een pomp, terwijl electra en riolering daar ontbreken.

In 1985 is de omvang van het volkstuinareaal geraamd op 6000 ha. Hierbij werden de enquêteresultaten aangevuld met gegevens uit de CBS-Bodemstatistiek, terwijl het particulier verhuurde deel werd opgehoogd. De bevindingen in zes gemeenten geven geen aanleiding tot bijstelling van deze raming voor de huidige situatie. Sinds 1985 blijkt het areaal nauwelijks veranderd, eerder is thans sprake van een geringe afname dan van een, in 1985 nog verwachte, sterke groei van het volkstuinareaal.

Het verdient aanbeveling om alvorens een uitbreiding van het areaal te overwegen de afstemming van vraag en aanbod binnen de invloedssfeer van een gemeente goed in ogenschouw te nemen. Men kan zich bij de huidige vraag-aanbodverhouding afvragen of de gemeenten nog initiatief tot aanleg van volkstuinten dienen te ontplooiën. Indien dit meer aan het particulier initiatief wordt overgelaten is voor meer gemeenten dan thans het geval is (in 1985 slechts 5%) het opstellen van een toegesneden volkstuinverordening te overwegen met aandacht voor aspecten van de ruimtelijke ordening, het milieu en het landschap.

Eventueel voortgezet onderzoek zal zich vooral moeten richten op de regelgeving rond situering en vormgeving van volkstuincomplexen. Dit geldt sterker naarmate de overheid zich als verhuurder terughoudender opstelt. Bij onderzoek gericht op de recreant valt te denken aan: de betekenis van volkstuinten voor volkstuinters en andere recreanten, etnische minderheden, de sociale contacten tussen tuinders en het houden van hobbydieren.

1 INLEIDING

In dit rapport wordt verslag gedaan van het onderzoek naar volkstuinen, zoals dat vanaf 1985 is uitgevoerd door het Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW), dat inmiddels is opgegaan in het Staring Centrum (SC). Aanleiding tot het onderzoek vormde de constatering dat in veel landelijke gebieden, gelegen binnen de stedelijke invloedssfeer, volkstuinieren een belangrijke vorm van grondgebruik is. De benodigde grond wordt in veel gevallen van agrariërs gehuurd.

Uit de Bodemstatistiek van het Centraal Bureau voor de Statistiek komt de categorie "volkstuinen" als de snelst groeiende categorie van bodemgebruik naar voren (CBS, 1988). Het Algemeen Verbond van Volkstuindersverenigingen constateert bovendien een grote vraag naar volkstuinen (AVVN, 1984). Het Structuurschema Openluchtrecreatie (1985) signaleert een tekort, vooral rond de grote steden. Verwacht mocht worden dat de vraag naar uitbreiding van het volkstuinareaal zich vooral zou richten op het onder stedelijke invloed gelegen landelijk gebied.

De eerste fase betrof een literatuurstudie naar omvang en diversiteit van het verschijnsel (Berkelmans, 1985). Daaruit bleek een gebrek aan kennis omtrent zowel de omvang en situering van het volkstuinareaal als het terzake door gemeenten gevoerde beleid.

Deze aspecten zijn in de tweede fase onderzocht door middel van een enquête onder alle gemeenten (Ijkelenstam, 1986 en 1988). Door 642 van de 741 aangeschreven gemeenten werd hieraan meegewerkt (87%). Hieruit kon een landsdekkend beeld worden verkregen van de omvang en situering van het volkstuinareaal in 1985, evenals van het terzake door gemeenten gevoerde ruimtelijk en financieel beleid.

De derde fase van het onderzoek, waarover in de hoofdstukken 2 t/m 4 wordt gerapporteerd, richt zich vooral op de verhuur van volkstuinen door particulieren. Uit het onderzoek in fase 2 kwam namelijk wel globale, kwantitatieve informatie beschikbaar over de omvang van de particuliere verhuur, maar de kwaliteit van het aanbod en kenmerken van de verhuurder bleven in de tweede fase buiten beschouwing. Tijdens de tweede fase bleek het zicht op de particuliere verhuur het minst volledig. In overleg met en op initiatief van de Universiteit van Utrecht is toen een leeronderzoek uitgevoerd naar het volkstuinieren rond Utrecht. Het particulier verhuurde areaal bleek groter dan volgens de tot dan beschikbare informatie werd verwacht (Ijkelenstam en Toppen, 1986). Deze bevindingen leidden voor fase 3 tot de volgende probleemstelling:

- Wie verhuren volkstuinen en wat was de aanleiding tot de verhuur?
- Hoe is op de vraag naar volkstuinen ingespeeld en spelen agrariërs daarbij een belangrijke rol?
- Zo ja, is de verhuur van belang in relatie tot hun agrarisch bedrijfsinkomen?
- Onderscheiden overheidscomplexen zich van de rest (situering, voorzieningen, prijs, relatie met bestemmingsplan)?
- Is het zinvol om op grond van variatie aan voorzieningen in het aanbod een nadere typering van volkstuinen te onderscheiden?
- Worden de in 1985 geconstateerde prijsverschillen verklaard door de kwaliteit van het aanbod of hangt dit samen met andere aspecten van vraag en aanbod?

Daarnaast bood fase 3 gelegenheid voor een terugblik op fase 2 gericht op vragen als:

- Hoeveel ontbreekt aan de informatie over het volkstuinareaal, zoals dat in 1985 door de gemeenten is opgegeven aan het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Instituut voor Cultuurtechniek en Waterhuishouding (ICW)?
- Is er sinds 1985 veel veranderd?

Om de hiervoor gestelde vragen zo goed mogelijk te beantwoorden omvatte het onderzoek de volgende werkzaamheden:

1. Gesprekken met vertegenwoordigers van de zes in het onderzoek betrokken gemeenten (over omvang, situering, eigendom, gebruik, ontwikkelingen).
2. Terreininventarisatie van alle volkstuinen in die gemeenten (kwantiteit, kwaliteit voorzieningen, eigendom, verhuur).
3. Gesprekken met verhuurders (beroep, betekenis verhuur, verwachte ontwikkeling, huurprijs).
4. Analyse en rapportage.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het gehanteerde begrippenkader, de opzet van het onderzoek en de gevolgde werkwijze in fase 3. Wat is onder een volkstuin verstaan, welke informatie was daarover in zes gemeenten beschikbaar en welke gegevens zijn daar via gesprekken met volkstuinverhuurders aan toegevoegd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de resultaten waarbij aandacht voor: te onderscheiden verhuurders en volkstuincomplexen; omvang, situering, prijs en bezettingsgraad.

In hoofdstuk 4 worden de conclusies uit het onderzoek evenals enkele aanbevelingen samengevat.

Hoofdstuk 5 bevat een afsluitende nabeschuiving van het totale onderzoek uit fase 1, 2 en 3, evenals enkele aanbevelingen voor onderzoek en beleid.

2 OPZET VAN HET ONDERZOEK FASE 3

Aansluitend op het in 1985 gehouden onderzoek wordt onder een volkstuin verstaan (IJKelenstam, 1986):

Een perceel grond, eventueel met bijbehorende opstallen, dat voor de teelt van voedingsgewassen of bloemen en heesters, in hoofdzaak ten behoeve van de gebruiker en zijn gezin wordt gebruikt en geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning van de gebruiker staat. Een moestuin op de huiskavel kan dus niet meegerekend worden.

Onder een volkstuincomplex wordt verstaan:

Elke omgrensde aaneenschakeling van twee of meer volkstuinen, zowel in smalle stroken (b.v. langs een spoorlijn) als in grotere eenheden. Een complex wordt begrensd door wegen, sloten of andere grondgebruiksvormen.

Dit betekent dat ook kleine oppervlakten worden meegenomen en geen specifieke ondergrens wordt gehanteerd.

In aansluiting op de probleemstelling is de aandacht gericht op de volgende, aan het complex of zijn verhuurder ontleende kenmerken: omvang, situering, bestemming, voorzieningenniveau, eigendom, bedrijf/beroep, beheer, gebruik, financiën, aanleiding tot volkstuinverhuur en toekomstplannen. Zie voor verdere details het aanhangsel.

Het onderzoek is sterk gericht op de particuliere verhuur omdat over dat areaal de meeste onzekerheid bestond. Bovendien werd verwacht dat op de veronderstelde grote vraag naar volkstuinen vooral zou zijn ingespeeld door agrarische eigenaren/gebruikers van cultuurgrond. Dit kan zodanig in het agrarisch gebruik geïntegreerd zijn, dat het gemeenten ontgaat en er in het landelijk gebied feitelijk meer recreatievoorzieningen beschikbaar zijn dan op grond van de gangbare statistiek wordt verondersteld.

Met een onderzoek naar de situatie in een zestal gemeenten is gekozen voor een beperkte omvang. Een dergelijke aanpak mag toereikend worden geacht om kwalitatieve informatie te verkrijgen over de factoren die met betrekking tot de genoemde vraagstelling van belang zijn. Het schetsen van een kwantitatief beeld dat representatief mag worden geacht voor het Nederlandse volkstuin-areaal, zou een onderzoek vereisen in circa 10% van de gemeenten (Fransen en Schrandt, 1987). De beperkte maatschappelijke betekenis van de probleemstelling in deze derde fase rechtvaardigt echter geen omvangrijk en gedetailleerd onderzoek in circa 70 gemeenten. Als gevolg van deze keuze kunnen geen statistisch betrouwbare uitspraken worden gedaan met betrekking tot dat deel van de probleemstelling dat inhaakt op fase 2 (volledigheid opgave uit 1985, veranderingen sindsdien) en daarmee voor Nederland in zijn totaliteit. Dit is wel mogelijk voor de zes onderzochte gemeenten, omdat deze ook onderdeel vormden van de enquête in fase 2.

Daarmee kunnen de conclusies worden vertaald naar indicaties omtrent de omvang in 1985 en daarna. De zes onderzochte gemeenten zijn gekozen uit de door Fransen en Schrandt (1987) getrokken steekproef van 72 gemeenten die representatief wordt geacht en waarbij rekening is gehouden met: de urbanisatiegraad, het aandeel particulier verhuurde volkstuinen per gemeente en een verdeling over de provincies. Enkele kenmerken van de voor dit onderzoek geselecteerde gemeenten zijn vermeld in tabel 1.

Tabel 1 Enkele kenmerken van in het onderzoek betrokken gemeenten.

Naam	Urbanisatiegraad	Inw. '85	Volkst.opp. in ha		Aantal complexen
	CBS '71	x 1000	ICW '85	CBS '85	ICW '85
Enschede	C5	144,6	33,0	10	40
Hilversum	C4	87,2	1,7	5	6
Zaltbommel	C1	8,6	1,2	-	3
Amstelveen	B3	68,2	24,9	23	24
Bergeyk	B2	9,7	2,9	-	4
Beuningen	B1	18,6	11,0	2	4
Totaal		336,9	74,7	40	81

Bij deze gemeenten is het door particulieren verhuurde aandeel aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde doordat bewust is gekozen voor gemeenten waarvan bekend was dat er particuliere verhuur voorkwam. De opname van gemeenten met Urbanisatiegraad A is bewust vermeden. In deze plattelandsgemeenten is het volkstuinareaal gering en naar verwachting wordt een groot deel van de vraag naar volkstuinen daar opgelost in de sfeer van familie of bekenden. De indeling naar urbanisatiegraad is ontleend aan het CBS dat in 1971 bij de 14e Algemene Volkstelling aan gemeenten een urbanisatiegraad toekende. Daarbij werd onderscheid gemaakt in plattelandsgemeenten (A1 - A4), verstedelijkte plattelandsgemeenten (B1 - B2), specifieke forensengemeenten (B3), plattelandsstadjes (C1) en overige stedelijke gemeenten (C2 - C5).

Hoewel opmerkelijk, is het verschil tussen de aan het ICW en het CBS opgegeven oppervlakte niet verrassend. Deze verschillen zijn ook landelijk geconstateerd (IJKelenstam, 1986). Uit een vergelijking van het landelijk volkstuinareaal in 1985 met het in tabel 1 gegeven overzicht volgt dat circa 2% van de oppervlakte en circa 3% van de complexen in het onderzoek zijn betrokken. Bij het onderzoek is de volgende werkwijze gevolgd:

1. Gesprekken met vertegenwoordigers van de zes gemeenten.

Per gemeente is de meest betrokken ambtenaar aan de hand van in 1985 door hen verstrekte informatie gevraagd naar eventueel sindsdien plaatsgevonden veranderingen in omvang en beleid. De gemeenten is bovendien gevraagd om aan te geven waar de complexen gesitueerd zijn en wie de eigenaar/verhuurder is.

2. Terreininventarisatie van alle volkstuinen in de betreffende gemeenten.
De complexen zijn bezocht en nader getypeerd (voorzieningen, leeftijd, prijs, ontstaanswijze e.d.). Tijdens het terreinbezoek is gekeken of er buiten het opgegeven areaal nog volkstuinen voorkwamen.
3. Gesprekken met verhuurders over hun beroep, de huurprijs, de betekenis van de verhuur, verwachte ontwikkelingen e.d.
Het bleek niet altijd nodig om de eigenaar/verhuurder te benaderen, veelal kon volstaan worden met een actief bestuurslid van een volkstuinvereniging. Er werden open gesprekken gevoerd met een enquêtelijst (zie het aanhangsel) als leidraad. De open gesprekken en de bevindingen uit eerder onderzoek (IJKelenstam, 1986) boden de gelegenheid om ook indrukken op te doen over minder exact meetbare aspecten en zaken die in principe buiten dit onderzoek vallen (b.v. de vraag naar volkstuinen). Deze informatie is gebruikt in hoofdstuk 5. Onderstaand schema geeft een overzicht van de onderzoeksopzet.
4. Analyse en rapportage.
De gegevens zijn statistisch verwerkt met het SPSS-X. De beperkte steekproef noopte daarbij tot een selectief gebruik van de mogelijkheden van SPSS-X.

Problematiek landelijk gebied binnen stedelijke invloedssfeer
Volkstuinverhuur als nevenactiviteit (Hoofdstuk 1)

Onderzoeksvragen (Hoofdstuk 1)

Onderzoeksopzet (definities, steekproef, werkwijze)(hoofdstuk 2)

Data (bestaande kennis, interviews, terreinbezoek) (hoofdstuk 3)

Analyse volkstuin-
verhuurders
(par 3.1, 3.3 en 3.4)

Analyse volkstuin-
complexen
(par 3.2 en 3.5)

Typering verhuurders
(par 3.4)

Typering complexen
(par 3.5)

Conclusies fase 3

(hoofdstuk 4)

Evaluatie fase 1 t/m 3

(hoofdstuk 5)

Schema: Overzicht van de onderzoeksopzet.

3 RESULTATEN FASE 3

De zes gemeenten verleenden alle medewerking aan het onderzoek. Een particuliere verhuurder bleek niet tot enige medewerking te bewegen. De overigen gaven alle gewenste informatie hoewel het aandeel van de volkstuinverhuur in hun inkomen nogal eens gevoelig lag en daardoor niet goed meetbaar bleek. De met de verhuurders gevoerde gesprekken vonden deels telefonisch plaats nadat het complex was bezocht. In tabel 2 is een overzicht gegeven van de uiteindelijk in het onderzoek betrokken aantallen.

Tabel 2 Aantallen in het onderzoek betrokken complexen, tuinen en verhuurders per gemeente (1989).

Gemeente	Bruto opp in ha	Aantal complexen			Aantal tuinen			Aantal part verhuurders
		tot	overh	part	tot	overh	part	
		+ N.S.			+ N.S.			
Enschede	32,0	35	9	26	1763	620	1143	19 1)
Hilversum	5,9	8	6	2	261	228	33	2
Zaltbommel	1,3	3	2	1	38	32	6	1
Amstelveen	23,5	9	2	7	805	222	583	4 1)
Bergeyk	2,7	5	2	3	145	48	97	3
Beuningen	9,2	5	0	5	278	0	278	5
Totaal	74,6	65	21	44	3290	1150	2140	34

1) Er zijn particulieren met meer dan één complex.

Er zijn 65 complexen met circa 3300 tuinen op circa 75 ha in het onderzoek betrokken. Vijf complexen, allen in Amstelveen, bevatten alleen recreatietuinen. De overige complexen uitsluitend nutstuinen. Bij bespreking van de resultaten wordt hierna zoveel mogelijk aangesloten op de in de inleiding genoemde probleemstelling.

3.1 Bij volkstuinverhuur te onderscheiden aspecten

Bij de analyse van de verzamelde gegevens zijn drie begrippen onderscheiden: het eigendom, het beheer, en het gebruik van de volkstuinten. De eigenaar van de volkstuin is die persoon of instantie die de volkstuin in eigendom heeft. De beheerder exploiteert de betreffende grond voor zichzelf of namens de eigenaar. De gebruiker van de volkstuin is de persoon die daadwerkelijk tuiniert. Welke personen of instanties optreden als eigenaar, beheerder en gebruiker in dit onderzoek is aangegeven in tabel 3.

Tabel 3 Verdeling van onderzochte volkstuincomplexen naar eigendom, beheer en gebruik (n = 65).

			Aantal complexen in onderzoek
EIGENDOM	Overheid	Gemeente	19
		Semi overheid	2
	Particulier bedrijf of instelling		5
	Particulier persoon		39
BEHEER	Overheid	Gemeente	9
		Semi overheid (N.S.)	1
	Particulier bedrijf of instelling buiten volkstuinsfeer		4
	Volkstuinvereniging		22
	Particulier persoon (verhuurder)		29
GEBRUIK	Beheerder (namens verhuurder)		1
	Individuele tuinders		40
	Volkstuinvereniging		23
	Personeelsleden		1

Er zijn twee groepen eigenaren van complexen die in het oog springen: de gemeentelijke overheid (19) en particuliere personen (39). Als beheerder treden voornamelijk volkstuinverenigingen (22) en particuliere personen (29) op. Uiteraard zijn de voornaamste gebruikers de groepen individuele volkstuinders (40) en de volkstuinverenigingen (23) met hun leden. Tot de semi-overheid zijn gerekend een complex van de Nederlandse Spoorwegen en een van een bejaardentehuis omdat die verhuurders daarop qua karakter beter aansluiten.

In de volgende paragraaf wordt, met schema 2 als uitgangspunt, ingegaan op de verschillen tussen particuliere en overheidscomplexen. Een complex kan meerdere eigenaren hebben en een eigenaar kan meerdere complexen bezitten. Vandaar dat hier eerst zal worden ingegaan op de complexen en vervolgens op de verhuurders. Zo is in paragraaf 3.5 elke verhuurder, ongeacht het aantal complexen slechts een keer beschouwd; de overheid steeds in relatie met haar afzonderlijke complexen.

De volkstuincomplexen vormen statistisch geen homogene populatie. Er is een onderscheid tussen "nutstuinen" en "recreatietuinen". Dit onderscheid loopt door de tweedeling overheidscomplexen/particuliere complexen heen. De recreatietuinen (die alleen in Amstelveen voorkomen) zijn siertuinen die duurder zijn, betere voorzieningen kennen (o.a. een mooier tuinhuis), en waar naast dagrecreatie ook verblijfsrecreatie mogelijk is. Bij de nutstuin ligt het accent op de produktie van gewassen voor de consumptie (voor een verdere typering zie paragraaf 3.5).

3.2 Verschillen tussen particuliere complexen en overheidscomplexen

De vergelijking tussen overheidscomplexen en particuliere complexen wordt scheefgetrokken door de invloed van de Amstelveense recreatietuinen. Voor de goede gang van zaken worden de particuliere complexen en overheidscomplexen eerst vergeleken op kenmerken waar de recreatietuinen geen storende factor zijn. Daarna komen de kenmerken aan de beurt waar de recreatietuinen het beeld vertekenen.

De gemiddelde oppervlakte van de particuliere- en overheidscomplexen verschillen niet; respectievelijk gemiddeld 1,148 ha en 1,143 ha. Gelet op de verdeling over de verschillende oppervlaktecategorieën is er een verschil tussen de particuliere- en overheidscomplexen (zie Tabel 4).

Tabel 4 Verdeling van de complexen over de oppervlaktecategorieën van particuliere complexen en overheidscomplexen.

Oppervlakte categorie	Particuliere complexen		Overheids- complexen	
	abs	%	abs	%
0-0,5 ha	13	29,5	7	33,3
0,5-1,0 ha	18	41,0	6	28,6
1,0-2,0 ha	7	15,9	6	28,6
> 2,0 ha	6	13,6	2	9,5
Totaal	44	100	21	100

Bij de particuliere complexen ligt de nadruk op de categorie 0,5-1,0 ha, terwijl de overheidscomplexen vrij gelijkmatig over de categorieën zijn verdeeld. In dit onderzoek ligt het accent, met tweederde van de oppervlakte, sterk op de verhuur door particulieren. De verhouding op landelijk niveau tussen de overheidsverhuur en particuliere verhuur ligt ongeveer op 20% particuliere verhuur en 80% overheidsverhuur (IJKelenstam, 1986). De particuliere complexen en overheidscomplexen verschillen niet qua aantal tuinen per complex (gemiddeld 45 resp. 46 en mediaan 25 resp. 26). Er is een verschil in het bezettingspercentage. De particuliere complexen zijn gemiddeld voor 76% en mediaan voor

88% bezet. Voor de overheidscomplexen liggen deze percentages op 86% gemiddeld en 94% mediaan. Op de oorzaak van dit verschil wordt later na bespreking van mogelijk samenhangende kenmerken teruggekomen in par. 3.5.

Ook de afstanden (hemelsbreed en over de weg) van het complex tot de rand van de dichtstbijzijnde bebouwde kom en tot de rand van de hoofdkern van de gemeente is gemeten (zie tabel 5).

Tabel 5 Afstand tussen de complexen en de dichtstzijnde bebouwde kom en de hoofdkern van de gemeente (mediaan in meters).

Afstand tot de rand van	Particuliere complexen	Overheids- complexen
Bebouwde kom		
- over de weg	950	175
- hemelsbreed	650	125
Hoofdkern		
- over de weg	1100	175
- hemelsbreed	800	125

Twee dingen vallen op. De particuliere complexen liggen verder van de dichtstbijzijnde bebouwde kom en de hoofdkern dan de overheidscomplexen. Dit is geen bijzonderheid, gelet op het aandeel van de agrariërs onder de particuliere verhuurders. Deze groep heeft nu eenmaal de grond vooral in het buitengebied. Wat ook opvalt is dat de overheidscomplexen even ver van de dichtstbijzijnde bebouwde kom als van de hoofdkern van de gemeente liggen. Met de nodige reserve zou men mogen concluderen dat de overheidscomplexen in tegenstelling tot de particuliere complexen wat meer geconcentreerd zijn rond de hoofdkern van de gemeente. Het gemeentelijk bezit zal met het oog op toekomstige uitbreidingen in het algemeen dichter bij de (hoofd)kern van de gemeente gesitueerd zijn. De overheidscomplexen en particuliere complexen zijn even oud. Voor beide is de mediane leeftijd 12 jaar. De gemiddelde leeftijd wordt sterk vertekend door een complex uit 1700.

Ook de verdeling over de verschillende leeftijdscategorieën verschilt niet. De grond van de volkstuinen wordt qua gebruik door de gemeentelijke contactpersoon op verschillende manieren benoemd (zie tabel 6). Bij de beantwoording werd hierbij niet gerefereerd aan het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente laat de overheidscomplexen (dus voornamelijk die van haarzelf) onder de categorie recreatie vallen. Die van de particulieren vallen volgens de gemeente met name onder het agrarisch grondgebruik. Het blijft onduidelijk waarom de categorie "volkstuin" niet vaker wordt toegepast. De volkstuinen worden kennelijk niet door iedere gemeente gezien als een zelfstandig grondgebruik.

Tabel 6 Grondgebruikscategorie waar de volkstuinten volgens de gemeente onder vallen (ongeacht het vigerende bestemmingsplan).

	Particuliere complexen		Overheidscomplexen	
	abs	%	abs	%
recreatie	6	13,6	12	57,1
agrarisch	27	61,4	2	9,5
volkstuinten	4	9,1	1	4,8
industrie	2	4,5	1	4,8
braakliggend	0	0,0	1	4,8
wonen	0	0,0	1	4,8
natuur	0	0,0	2	9,5
onbekend	5	11,4	1	4,8
Totaal	44	100	21	100

De overheidscomplexen en particuliere complexen verschillen m.b.t. de status in het vigerende bestemmingsplan (zie tabel 7).

Tabel 7 Status in het vigerende bestemmingsplan van de particuliere complexen en overheidscomplexen.

	Particuliere complexen		Overheidscomplexen	
	abs	%	abs	%
Conform bestemmingsplan	7	15,9	13	68,4
Strijdig met bestemmingsplan	34	77,3	6	28,6
Onbekend	3	6,8	2	9,5

Het wekt geen verwondering dat de overheidscomplexen grotendeels conform het bestemmingsplan gesitueerd zijn. De particuliere complexen zijn voornamelijk strijdig met het bestemmingsplan. Er worden onder een agrarische bestemming veel volkstuinten gedoogd. Deze uitspraak wordt bevestigd door de uitlatingen van diverse gemeenteambtenaren waarmee gesproken is. Voor de registratie van de volkstuinten bij de Bodemstatistiek van het CBS wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Wat het omringende grondgebruik betreft is er geen verschil tussen de particuliere- en overheidscomplexen. Voor beide soorten complexen komen met name "agrarisch" en "wonen" naar voren. Tot zover de kenmerken waar de Amstelveense recreatietuinen het beeld niet vertekenen. Hieronder wordt verder gegaan met de punten waar de recreatietuinen het beeld kunnen vertekenen. Het gebruik van de volkstuin verdeelt de particuliere- en overheidscomplexen niet. Het zijn bijna allemaal nutstuinten (60). Er is niet een combinatiecomplex (combinatie siertuin/nutstuin) gevonden. De vijf complexen met siertuinen zijn die met recreatietuinen in Amstelveen. De overheidscomplexen en particuliere complexen zijn bijna even duur (zie tabel 8).

Tabel 8 Gemiddelde huurprijzen volkstuinen (gulden/m²/jaar)
(particulieren hebben 4 recreatietuinen; de overheid 1).

	Particuliere complexen	Overheidscomplexen
Incl. recreatietuinen	0,64	0,42
Excl. recreatietuinen	0,42	0,37

De recreatietuin van de overheid is goedkoper dan de particuliere recreatietuinen.

Wat betreft de aan- of afwezigheid van voorzieningen op de volkstuinen is er geen verschil tussen de particuliere complexen en overheidscomplexen. Het enige dat opvalt is dat overheidscomplexen vaker (70%) afgesloten zijn met een hek (eventueel voorzien van een slot) dan particuliere complexen (53%). De vijf complexen met recreatietuinen vormen een groep apart. Zij zijn vaker uitgerust met toiletten, riolering, tuinhuisjes die geschikt zijn om te overnachten, verkooppunt voor tuinartikelen, en een verenigingsgebouw. Met betrekking tot de overige voorzieningen is er geen verschil. In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op o.a. de relatie van de huurprijs met de omvang/aard van de voorzieningen.

Noch op de overheidscomplexen, noch op de particuliere complexen is er sprake van recreatief medegebruik. Alleen op de recreatietuinen in Amstelveen is sprake van verblijfsrecreatie. Waar mogelijk is bij elk kenmerk een verklaring voor het al of niet aanwezige verschil gegeven. De verschillen tussen de particuliere complexen en overheidscomplexen zijn nog eens samengevat in tabel 9.

Tabel 9 Verschillen particuliere complexen en overheidscomplexen (excl. recreatietuinen).

Aspecten	Particuliere complexen	Overheidscomplexen
Oppervlakte	De complexen zijn vooral in de categorie 0,5 - 1,0 ha te vinden.	De complexen zijn evenredig verdeeld over de oppervlakte-categorieën.
Bezettingspercentage	Bezettingspercentage is lager (76%).	Bezettingspercentage is hoger (86%).
Prijs	Duurer (f 0,42 per m ²).	Goedkoper (f 0,37 per m ²).
Afstanden tot hoofdkern en bebouwde kom	De complexen liggen verder van de dichtstbijzijnde bebouwde kom (950 m) en de hoofdkern (1100 m) vandaan.	De complexen liggen dicht bij de dichtstbijzijnde bebouwde kom en de hoofdkern (beide 175 m).
Benoeming van de volkstuinen door de gemeente	Agrarisch (61%).	Recreatie (60%).
Status van de complexen in vigerend bestemmingsplan	Overwegend strijdig (77%), nauwelijks conform (16%) bestemmingsplan.	Overwegend conform (68%), weinig strijdig (29%) met bestemmingsplan.

3.3 Verschillen tussen particuliere verhuurders en overheidsverhuurders

Er zijn 34 particuliere verhuurders en 23 overheidsverhuurders. De particuliere verhuurders tellen slechts een keer mee, ook al hebben ze meerdere complexen. De overheidsverhuurders zijn in aantal gelijkgesteld aan hun aantal complexen. Zowel de particuliere als de overheidsverhuurders is gevraagd naar de aanleiding tot volkstuinverhuur (tabel 10).

Tabel 10 Aanleiding om volkstuinen te verhuren.

	Particuliere verhuurders		Overheidsverhuurders	
	abs	%	abs	%
Eigen initiatief verhuurder	18	52,9	16	69,6
Verzoek van -individuele volkstuinders	2	5,9	2	8,7
-volkstuinverenigingen	1	2,9	4	17,4
Voortzetting van het complex na eigendomsoverdracht (handhaven traditie)	4	11,7	0	0,0
Arbeidsongeschiktheid verhuurder	2	5,9	0	0,0
Verzoek van het bedrijfspersoneel	2	5,9	0	0,0
Onbekend	5	14,7	1	4,3
Totaal	34	100	23	100

Het valt op dat een volkstuinvereniging eerder bij de overheid terecht komt dan bij een particuliere verhuurder. Wanneer de overheid toezicht houdt op haar complexen dan doet zij dat uitsluitend via de volkstuinverenigingen (45%). Op de overige overheidscomplexen is er geen toezicht (55%). De particuliere verhuurders regelen het toezicht via volkstuinverenigingen (14%), speciaal daarvoor gehuurd personeel (14%), pro-deo beheerders (6%) en door de onderlinge controle van de volkstuinders (9%). Voor de overige 57% is het toezicht nauwelijks geregeld.

De overheidsverhuurders hebben niets te maken met het tuinieren zelf. De particuliere verhuurders bemoeien zich sporadisch met het tuinieren (advisering 5 x; inkoop 1 x; onderhoud 2 x; levering van mest 1 x). De beide verhuurdersgroepen is gevraagd naar plannen aangaande het areaal (zie tabel 11).

De meesten handhaven de bestaande situatie. Als reden daarvoor geeft men dat deze omvang precies goed is (overheidsverhuurders 77% en particuliere verhuurders 74%). De neiging tot inkrimpen is groter dan die tot uitbreiden. Wat de voorzieningen betreft doet de overheid niet veel; op een complex heeft ze de riolering aangelegd (recreatietuin). De particuliere verhuurders doen meer voor de huurders. Van alle particuliere verhuurders zorgt 9% voor de afbakening; 9% voor de afsluiting van het complex en 23% zorgt voor een watervoorziening op een centraal punt.

Tabel 11 Plannen voor wijziging van de omvang van de volkstuinen.

Plannen	Particuliere verhuurders		Overheidsverhuurders	
	abs	%	abs	%
Uitbreiden op eigen initiatief	1	2,9	1	4,4
Uitbreiden op verzoek	1	2,9	0	0,0
Situatie zo laten	28	82,4	18	78,3
Inkrimpen	3	8,8	2	8,7
Volkstuinen opruimen	0	0,0	2	8,7
Onbekend	1	2,9	0	0,0
Totaal	34	100	23	100

In een geval zorgt de particuliere verhuurder voor een centraal berghok en in twee gevallen voor de parkeerplaatsen. De verhuurders achten de beschikbare voorzieningen toereikend (overheidsverhuurders 82% en particuliere verhuurders 91%). Alle overheidsverhuurders vinden de volkstuinverhuur financieel onaantrekkelijk, omdat de huuropbrengst laag is. Bij 6 van de 34 particuliere verhuurders is de verhuur voor 18% financieel aantrekkelijk en voor 74% (25 van de 34) niet (3 verhuurders gaven geen antwoord). Waarom is de volkstuinverhuur wel of niet aantrekkelijk voor particuliere verhuurders? (zie tabel 12).

Tabel 12 Oorzaak financiële (on)aantrekkelijkheid van volkstuinverhuur voor particuliere verhuurders.

Oorzaak	abs	%
Huuropbrengst te laag	24	70,6
Bijdrage aan totaal inkomen is gering	2	5,9
Opbrengst voor niet produktieve grond	3	8,8
Concurrentie	1	2,9
Geen antwoord	4	11,8
Totaal	34	100

Aangezien vijf particuliere verhuurders de verhuur financieel aantrekkelijk vinden, mogen we ook vijf antwoorden verwachten die de aantrekkelijkheid verklaren. Er zijn er slechts drie te vinden (niet produktieve grond levert geld op). De overige antwoorden zijn antwoorden waaruit voortvloeit dat de verhuur onaantrekkelijk is.

Voor 15% van de particuliere verhuurders (5 van de 34) vormt de volkstuinopbrengst een wezenlijke bijdrage in het totale inkomen; voor 71% (24 van de 34) niet (15% gaf geen antwoord). Slechts een

particuliere verhuurder gaf met ruim veertig procent het aandeel aan van de verhuuropbrengst in het inkomen. De overige particuliere verhuurders houden er (bijna) niets aan over (63%), of wensen geen antwoord te geven of weten het niet (34%). De particulieren zijn op sommige momenten terughoudend geweest met het beantwoorden van deze vraag. Toch zijn er enkele aanwijzingen dat er in een incidenteel geval door een particuliere verhuurder aan de volkstuinverhuur redelijk tot goed verdiend kan worden, zeker ten opzichte van het totale inkomen (zie paragraaf 3.5). Die aanwijzingen zijn voornamelijk gebaseerd op subjectieve waarnemingen. De particuliere verhuurders en overheidsverhuurders zijn overwegend tevreden over hun relatie met de huurders (respectievelijk 85% en 91%). Incidenteel doen zich problemen voor bij adreswijziging zonder opgave of over de mate van het tuinonderhoud met eventuele opstallen. Qua argumenten om de grond in de volkstuinverhuur te houden is er een verschil tussen de overheidsverhuurders en particuliere verhuurders (zie tabel 13).

Tabel 13 Door de verhuurders genoemde argumenten om de volkstuinten aan te houden.

Argument	Particuliere verhuurders		Overheidsverhuurders	
	abs	%	abs	%
Inkomsten uit verhuur	19	55,8	21	91,3
Gunst voor personeel	2	5,9	0	0,0
Gezelligheid	2	5,9	0	0,0
Minder werk voor de verhuurder	2	5,9	0	0,0
Traditie (voortzetting) oude situatie	2	5,9	0	0,0
Grond niet nodig	2	5,9	0	0,0
Hobby verhuurder	1	2,9	0	0,0
Sociaal welzijn huurders	1	2,9	0	0,0
Onbekend	3	8,8	2	8,7
Totaal	34	100	23	100

Voor de overheidsverhuurders geldt ogenschijnlijk alleen het argument van de inkomsten. Men moet dit antwoord gezien de resultaten (tabel 12) niet al te letterlijk nemen. Het weinige geld dat men, door de grond als volkstuin te verhuren kan verdienen, is kennelijk het meest aantrekkelijke wat men op dit moment met de grond kan doen. Voor de particuliere verhuurder spelen naast financiële ook andere, vooral sociale factoren een rol. Ook met betrekking tot de negatieve aspecten, dat wil zeggen de voor de verhuurder ongunstige kanten van de volkstuinverhuur, is er een verschil tussen de particulieren en de overheid (zie tabel 14).

Voor de overheid heeft de volkstuinverhuur slechts positieve kanten. De particuliere verhuurders hebben af en toe wat problemen, maar dat zijn incidentele gevallen.

Tabel 14 Door verhuurders genoemde negatieve aspecten van de volkstuinverhuur.

Genoemde aspecten	Particuliere verhuurders		Overheidsverhuurders	
	abs	%	abs	%
Geen negatieve aspecten	24	70,6	21	91,3
Door volkstuinvereniging gedwongen tot ongunstig contract	1	2,9	0	0,0
Extra werk	2	5,9	0	0,0
Verhuuropbrengst is afgenomen samen met de vraag	1	2,9	0	0,0
Slecht onderhoud van tuin met opstal	2	5,9	0	0,0
Betalen gaat stroef	1	2,9	0	0,0
Onbekend	3	8,9	2	8,7
Totaal	34	100	23	100

Samenvattend: er zijn geen grote verschillen tussen overheidsverhuurders en particuliere verhuurders. Op de volgende punten zit er enig verschil tussen de beide verhuurdersgroepen (zie tabel 15):

Tabel 15 Verschillen tussen particuliere verhuurders en overheidsverhuurders.

Aspecten	Particuliere verhuurders	Overheidsverhuurders
Reden tot volkstuinverhuur en reden om daarmee door te gaan	Naast financiële redenen (53%) ook sociale redenen	Voorname-lijk financiële redenen (70%)
Toezicht	Indien er toezicht is, door al of niet gehuurd personeel (20%) en wat minder volkstuinverenigingen (14%)	Indien er toezicht is, uitsluitend door volkstuinverenigingen
Bemoeienis met tuinieren zelf	Een beetje advies geven en hulp bij onderhoud	Geen
Voorzieningen	Particulieren doen in beperkte mate wat aan de voorzieningen, zoals afbakening, afsluiting en watervoorziening	Overheid doet niets aan voorzieningen
Financiën	Particulieren verdienen in een incidenteel geval aan de verhuur; de rest niet	Overheid wordt er financieel niet beter van
Negatieve aspecten volkstuinverhuur	De meeste particulieren noemen geen negatieve aspecten; in een incidenteel geval heeft men moeite met de financiële afhandeling, en het extra werk	Geen

3.4 Typering particuliere verhuurders

De typering van de particuliere verhuurders is een van de centrale vragen van dit onderzoek. Na in paragraaf 3.3 de verschillen te hebben aangegeven tussen overheidsverhuurders en particuliere verhuurders, wordt in deze paragraaf de groep van particuliere verhuurders nader onderzocht. De beroepenindeling, die deels gebaseerd is op de indeling van het CBS (voor de 14e Algemene Volkstelling van 1971), vormt de basis voor de typering (zie tabel 16). Ook in deze paragraaf is gewerkt met een bestand van particuliere verhuurders, waarin elke verhuurder een keer voorkomt.

Tabel 16 Indeling van de particuliere verhuurders (n = 34).

Personen	Actieven	Agrarisch	(akker-/veeboer, tuinder, paardenfokker)	3
		Niet-agrarisch	(docent, huisvrouw, technicus, aannemer, grossier aardappelen, kraanmachinist)	6
	Inactieven*	Agrarisch	(akker-/veeboer, tuinder)	13
		Niet-agrarisch	(grossier aardappelen, politieagent, wegwerker)	3
Organisaties	(Kerk, weverij, bejaardenzorg, aluminiumverwerkende industrie, medische zorg)			5
Onbekend				4

* V.U.T.; W.A.O.; gepensioneerd enz.

De grootste groep particuliere verhuurders wordt gevormd door de ex-agrariërs. De op een na grootste groep is die van de niet-agrariërs. In de rest van de analyse wordt daarom met 3 groepen gewerkt:

- 16 agrariërs (actief en inactief);
- 5 bedrijven en instellingen;
- 9 overigen (actief en inactief).

Vermeldenswaard is dat de 13 ex-agrariërs pas met de volkstuinverhuur begonnen zijn na het beëindigen van het agrarisch bedrijf. In de groep "overigen" zijn er 4 gevallen waarbij de agrariër lang geleden een ander hoofdberoep koos en een stuk grond van het agrarisch bedrijf in bezit hield. De personen in de groep "overigen" hebben de grond geërfd of aangekocht (overigens zonder het idee om daar in eerste instantie volkstuinen op te zetten). Omdat de grond (nog) niet te gebruiken is voor iets anders, is men (tijdelijk) volkstuinen gaan verhuren. De

instellingen en bedrijven beschikken over een behoorlijke hoeveelheid grond voor eventueel toekomstig gebruik. Er is dan ruimte voor tijdelijke activiteiten als volkstuinverhuur. Er is een klein verschil tussen de groepen met betrekking tot de aanleiding tot de volkstuinverhuur.

Het blijkt dat bij agrariërs het financiële motief overheerst, zij zijn daarmee commerciëler ingesteld dan de overige groepen, waar sociale overwegingen vaker voorkomen. De groep overigen neemt een middenpositie in; zij zijn commerciëler dan de bedrijven en instellingen, maar niet in die mate als de agrariërs. Gelet op de overige nevenactiviteiten naast de volkstuinverhuur valt op dat die andere nevenactiviteiten uitsluitend voorkomen bij de agrariërs (verhuur zomerhuisjes, verhuur bedrijfsruimte, bielsenverkoop, autohandel, en ambtenaar).

Bijna alle particuliere verhuurders hebben geen plannen met betrekking tot de omvang van hun complexen. Enkele verhuurders onder de agrariërs en de groep overigen constateren een gelijk blijvende danwel dalende vraag naar volkstuinen. Dit in tegenstelling tot de bedrijven en instellingen. De agrariërs doen het meest voor de huurders qua aanbrengen van voorzieningen op de complexen (centraal watertappunt, afsluiting complex, afbakening complex). Ook de groep overigen doet wat voor hun huurders. De bedrijven en instellingen doen geheel niets op dit gebied.

Veel verhuurders kunnen of willen met geen mogelijkheid het procentuele aandeel van de volkstuinverhuur tot het totale inkomen aangeven. Van de 30 verhuurders hebben 14 (= 46%) geantwoord dat de verhuur bijna niets bijdraagt tot het inkomen.

Voor de agrariërs is toch het geld de voornaamste reden om door te gaan (13 van de 16 gevallen): men kan het weinige geld dat de volkstuinverhuur oplevert gebruiken al beweert men dat de verhuur financieel onaantrekkelijk is. De groep overigen en de bedrijven en instellingen noemen meer sociale argumenten (gezelligheid, hobby) en het feit dat men de grond niet nodig heeft. Deze verschillen tussen de groepen komen ook tot uitdrukking in de huurprijs (tabel 17).

Tabel 17 Prijs die de verhuurders aan hun huurders doorberekenen, niet gewogen naar oppervlakte (guldens/m².jaar)(excl. recreatietuinen).

Verhuurder	Gemiddeld	Mediaan
Agrariërs	0,50	0,40
Bedrijven en instellingen	0,24	0,27
Overigen	0,34	0,32

De agrariërs zijn veel duurder dan de overige groepen verhuurders. Dit bevestigt nog eens dat de agrariërs wat commerciëler zijn ingesteld dan de overige groepen, en dat bij de bedrijven en instellingen veel minder de nadruk ligt op het financiële gewin van de verhuur. Tot zover de vergelijking tussen de diverse groepen particuliere verhuurders.

De hiervoor besproken verschillen tussen de groepen zijn niet groot. Er is hier en daar sprake van een nuanceverschil dat zich op meerdere punten laat gelden.

De typering draagt overigens een globaal en indicatief karakter, omdat de steekproef (met 34 particuliere verhuurders) en het verzamelde materiaal een zwaardere statistische bewerking niet toelaten. Hierna worden de kenmerken van de belangrijkste drie groepen verhuurders nog eens samengevat. De agrariër begint meestal met de volkstuinverhuur wanneer hij zijn agrarisch bedrijf beëindigd heeft. Hij is commerciëler ingesteld dan de andere particuliere verhuurders. Duidelijk is dat de volkstuinverhuur een marginale rol speelt binnen het agrarisch bedrijf. Instellingen en bedrijven stellen dikwijls zonder financieel oogmerk grond beschikbaar voor volkstuinen. De volkstuinverhuur heeft niets te maken met de werkzaamheden van het bedrijf of de instelling zelf. De groep van overige particuliere verhuurders heeft de grond geërfd of aangekocht en verhuurt deze tijdelijk aan volkstuinders. Naast de geldopbrengst, ook al is deze zoals men beweert gering, noemen de verhuurders uit deze groep ook sociale argumenten om door te gaan met de verhuur (gezelligheid, traditie). Het blijft ook voor deze verhuurders een marginale aangelegenheid.

3.5 Typering volkstuinencomplexen

Tijdens het terreinbezoek is getracht de tuinen nader te onderscheiden op grond van kwaliteitsaspecten aangaande de inrichting en de voorzieningen. Behalve voor een nadere differentiatie van het aanbod diende dit tevens voor een beoordeling van de huurprijs die, volgens het onderzoek van 1985, sterk bleek te variëren. In dit hoofdstuk gaat het om alle tuinen ongeacht de verhuurder, enige overlap met het voorgaande is echter niet te voorkomen.

In het onderzoek zijn uiteindelijk 65 complexen betrokken waarvan ruim de helft in Enschede (zie tabel 2). Doordat het particulier verhuurde aandeel zoals reeds voorzien sterk oververtegenwoordigd is, zijn de hier besproken resultaten niet representatief voor het landelijke beeld maar vormen meer een indicatie van hetgeen zoal mogelijk is.

Van de 65 complexen bevatten er 60 alleen nutstuinen, 5 alleen recreatietuinen met een tuinhuisje. Het huisje kan variëren van een eenvoudige houten opstal tot een stenen bungalowtje van circa f 30.000,-. De prijs voor de grond varieert daarbij van f 1,60 tot f 5,- per m² per jaar. Naast deze complexen met recreatietuinen bestaan de overige complexen uit nutstuinen, waarop groenten en bloemen worden geteeld. De huurprijs varieert van een enkele gratis tot f 1,60/m² per jaar. Voor een verder onderscheid dan in recreatietuinen en nutstuinen bleek geen aanleiding.

3.5.1 Recreatietuinen

De recreatietuinen, ook wel verblijfstuinen genoemd, roepen niet het beeld op dat de doorsnee Nederlander van een volkstuin heeft. Als volkstuin nemen zij een aparte plaats in. De gebruiker hoeft zelfs niet van tuinieren te houden. Wat te denken van een tuinman voor het onderhoud, een stratenmaker voor het terras, een binnenhuisarchitect, een stoffeerder en schilder voor in- en exterieur van het tuinhuis van 20 m². Het is geen regel, maar het komt voor. Op dergelijke complexen komt men in het algemeen andere, meer op rust en privacy gerichte, recreanten tegen dan op de doorsnee volkstuin. Overigens tonen de meeste tuinen dat de gebruiker een liefhebber is van tuinieren. Die tuinen worden dan ook dikwijls als "siertuin" aangeduid. In hun artikel "Verblijfstuin; een volkstuin maar toch anders" gaan Vonk en Joustra (1986) uitgebreid in op het hier bedoelde type volkstuin. De recreatietuinen zijn aangetroffen op vijf complexen in Amstelveen (één van de gemeente, vier van particulieren). De tuinhuisjes zijn doorgaans aangesloten op de waterleiding. Electra en riolering alleen bij de gemeenschappelijke voorzieningen (sanitair, verenigingsgebouw en eventuele centrale berging). Door het ontbreken van sanitair in de huisjes zijn ze ongeschikt voor permanent verblijf. Alle vijf complexen zijn afsluitbaar en voorzien van een parkeerterrein. De tuinen zijn gemiddeld 372 m² bruto (incl. paden, parkeerterrein), dat is groter dan de nutstuinen (205 m²), de gemiddelde tuingrootte per complex varieert van 300-600 m².

De huurprijs, die varieert van f 1,60 tot f 5,-/m², heeft geen relatie met de voorzieningen. Het gemeentecomplex heeft de meeste voorzieningen en is relatief goedkoop. Daarnaast geldt globaal; hoe jonger het complex des te hoger het tarief. De huur is meestal geregeld middels een contract. Door ondeskundigheid kunnen hierin voorwaarden zijn opgenomen die, of voor de verhuurder of voor de huurder, ongunstig uitpakken (zowel qua prijs als qua termijn). De huisjes zijn eigendom van de huurder en, vaak uitgevoerd in steen, nauwelijks verplaatsbaar. De eigenaar van de grond heeft verplichtingen tegenover een waterschap zonder dat bijvoorbeeld de toegankelijkheid van de te onderhouden scheidingssloten, gewaarborgd is. Naast een goed contract hebben beide partijen eveneens belang bij een goede verankering van dit grondgebruik in het vigerende bestemmingsplan. Hoewel de recreatietuinen aanzienlijk duurder zijn dan de nutstuinen, zijn ze voor 100% bezet. Wel blijken nieuwe tuinders steeds minder bereid tot overname van deze dure tuinhuisjes. In tegenstelling tot de verhuur van de meeste nutstuinen is verhuur van recreatietuinen financieel wel interessant. Een agrariër die daarvoor in eigen beheer een hectare kan verhuren voor f 5,-/m² ontvangt jaarlijks zonder veel inspanning f 50.000/ha. Dat is meer dan de gangbare verkoopprijs voor een hectare landbouwgrond. De gangbare arbeidsopbrengst in de landbouw varieert van f 1.000 tot f 3.000 per ha en dat vergt een behoorlijke inzet die zich niet beperkt tot het onderhouden van sloten.

Met in achtnaam van de vaste lasten wordt de verhuur toch al vanaf circa f 0,50 per m² interessant. Een verdere analyse van deze recreatietuinen is weinig zinvol aangezien onbekend is of de situatie in Amstelveen representatief is. Daarom wordt hier volstaan met deze algemene schets.

3.5.2 Nutstuinen

Naast de vijf hiervoor besproken complexen met recreatietuinen zijn zestig complexen met nutstuinen in het onderzoek betrokken. Er is, gezien de grote overeenkomst tussen deze tuinen, geen aanleiding tot een nader onderscheid. Het gaat in alle gevallen om de teelt van groenten en eventueel wat bloemen, al of niet met een kasje en/of een berghok of schuilhut. Daardoor ontstaat een, op individuele gebruikers afgestemd, gevarieerd beeld van zeer ordelijk tot vrij chaotisch. Zestig complexen in zes gemeenten, waarbij Enschede een groot aandeel heeft, lenen zich niet voor een uitputtende analyse maar wel voor een globale typering.

3.5.3 Situering

Overeenkomstig het landelijke beeld worden volkstuinen vooral aangetroffen in de rand van stads- of dorpskern. Bijna de helft van de complexen zelfs binnen 500 m vanaf de bebouwde kom, 23% grenst direct aan woonbebouwing. Van de 60 complexen grenzen er 43 aan een of meer zijden aan agrarisch grondgebruik, waarvan 18 eveneens aan woonbebouwing. Volkstuincomplexen zijn daarmee karakteristiek voor stads- en dorpsranden. Op twee na zijn de complexen per auto goed bereikbaar, dat wil zeggen ontsloten via een openbare, meestal verharde weg, en de mogelijkheid tot parkeren op of naast het complex. Van de nutstuincomplexen is 25% in overeenstemming met het bestemmingsplan, 67% is daarmee strijdig zonder vrijstelling, terwijl deze vraag voor 8% onbeantwoord bleef. In het algemeen zijn de complexen van de overheid meer in overeenstemming met het bestemmingsplan en die categorie is in dit onderzoek ondervertegenwoordigd (zie in dit verband ook paragraaf 3.2, tabel 7). Net als bij de Bodemstatistiek zijn juist de kleinere complexen aan het omringend bodemgebruik toegerekend en ook in bestemmingsplannen niet apart, van hoofdzakelijk agrarisch gebruik, onderscheiden.

3.5.4 Complexgrootte

De 60 nutstuincomplexen beslaan gezamenlijk 62 ha bruto (dat is inclusief paden, parkeerplaatsen, sloten, plantstroken, toilet e.d.). Van slechts 18 complexen was zowel de bruto- als de netto oppervlakte bekend en daarbij bedroeg het verschil circa 20%. De verhouding tussen de bruto- en de netto oppervlakte varieert sterk onder invloed van de gemeenschappelijke voorzieningen. Bij kleine complexen zonder parkeervoorzieningen en bijvoorbeeld direct grenzend aan een pad van een boer, kunnen netto- en bruto-maat zelfs gelijk zijn.

Driekwart van het aantal complexen is niet groter dan 1 ha. Het aantal kleiner dan 0,1 ha, de ondergrens in de CBS-Bodemstatistiek, is zeer gering en daarmee geen verklaring voor de geconstateerde manco's in de statistiek van het bodemgebruik. Een relatie tussen de eigendomssituatie en de complexgrootte is reeds besproken in paragraaf 3.3.

3.5.5 Aantal tuinen

Het onderzoek heeft betrekking op circa 3300 tuinen waarvan circa 2970 nutstuinen. Hoewel er een duidelijk verband bestaat tussen de complexoppervlakte en het aantal tuinen geeft het aantal tuinen een duidelijker indicatie van het aantal recreanten per complex. Daarom in figuur 1 een verdeling over het aantal nutstuinen per complex.

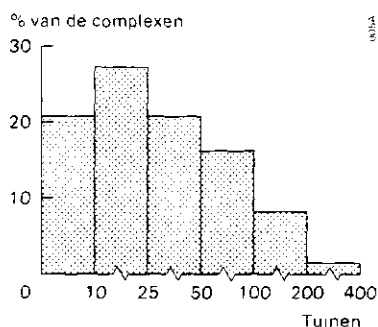


Fig. 1 Procentuele verdeling van het aantal nutstuinen per complex.

De nutstuinen blijken gemiddeld 205 m² bruto oppervlakte te bezitten d.w.z. bijna 165 m² netto per tuin. Het aantal nutstuinen per ha bedraagt dus 50.

Voor de recreatietuinen in Amstelveen is een norm van 30/ha af te leiden. Die tuinen zijn in het algemeen groter en daar wordt bovendien steeds binnen het terrein geparkeerd.

3.5.6 Ouderdom complexen

Van 53 van de 60 nutstuincomplexen is de leeftijd achterhaald. Het oudste complex dateert uit omstreeks 1700; het maakt deel uit van een landgoed en werd oorspronkelijk ter beschikking gesteld aan het personeel. Het merendeel (74%) is niet ouder dan 15 jaar. Voor slechts twee complexen geldt dat ze recent zijn opgericht ter compensatie van opgeheven tuinen. Bij deze steekproef met een overwicht aan particuliere complexen blijkt een groot deel eind jaren zeventig en begin jaren tachtig te zijn gesticht.

3.5.7 Bezettingsgraad

In allerlei studies is er steeds van uitgegaan dat voor de meeste complexen wachtlijsten bestonden (Berkelmans, 1985). In dat geval mag worden verondersteld dat de bezettingsgraad 100% bedraagt of dat percentage dicht nadert. Het is daarom zeer verrassend dat uit dit onderzoek blijkt dat de nutstuinen zelfs voor minder dan 80% bezet zijn. Gemiddeld blijkt 22% van de nutstuinen niet bezet (de recreatiestuinen die alleen in Amstelveen zijn aangetroffen waren voor 100% bezet). De complexen verschillen onderling nogal, ruim een vierde is voor 100% bezet terwijl ruim een vijfde slechts voor 50% of minder is bezet. In paragraaf 3.2 is reeds gewezen op het verschil in bezettingsgraad van overheidscomplexen (86%) en particuliere complexen (76%). Er kon geen verband worden aangetoond tussen de bezettingsgraad en de complexomvang, de huurprijs of de afstand tot de bebouwde kom. Het blijkt eerder afhankelijk van de streek. In tabel 18 is de gemiddelde bezetting per gemeente gegeven.

Tabel 18 Bezettingsgraad van volkstuincomplexen met overwegend nutstuinen, gemiddeld per gemeente.

Gemeente	Urbanisatie graad	Bezettingsgraad in %	
		gemiddeld	mediaan
Amstelveen*	B3	99	100
Hilversum	C4	86	97
Enschede	C5	80	90
Bergeyk	B2	78	100
Beuningen	B1	57	55
Zaltbommel	C1	43	20

* = incl. recreatiestuinen

De afstand tot de Randstad tekent zich in tabel 18 af evenals een verschil tussen de stedelijke en meer landelijke gemeenten. Overeenkomstig de bevindingen van IPSO FACTO (1988) blijkt het, gezien de bezettingsgraad, buiten de Randstad beschikbare areaal ruim voldoende. De groei van het volkstuinareaal is duidelijk gestopt. Een verdere afname is eerder te verwachten.

3.5.8 Voorzieningen

De voorzieningen zijn bekeken per complex. Voor de nutstuinen ontstaat het in tabel 19 gegeven beeld.

Tabel 19 Aantal nutstuincomplexen (n = 60) met de aangetroffen voorzieningen.

Voorziening	Aantal complexen	
	abs	%
Omheining	58	97
waarvan afsluitbaar	33	55
Een opbergruimte op elke tuin	54	90
Een centrale opbergruimte	3	5
Parkeergelegenheid anders dan openbare weg	29	48
Watertappunt centraal	28	47
Watertappunt op elke tuin	6	10
Toezicht	3	5

Gas, electra, riolering en centrale afvoer van afval is op de complexen niet aangetroffen. De omheining varieert van een degelijk hek waarbij afsluiten ook zin heeft tot een eenvoudige draad die slechts dient om aan te geven dat enig respect op prijs gesteld wordt. Opbergruimten zorgen samen met de kassen voor de grootste variatie in aanblik van de tuinen. Dit kan variëren van een eenvoudige kist en een kweekbak tot uitgebreide van allerlei afval getimmerde opstallen. Het aantal complexen zonder opbergfaciliteiten is gering. Daar waar een tappunt ontbreekt beschikt men meestal over slootwater. Incidenteel wordt op de hogere zandgronden regenwater opgevangen.

3.5.9 Huurprijs

De huurprijs van de nutstuinen varieert van gratis tot f 1,60/m². De complexen met nutstuinen zijn aanzienlijk goedkoper dan de Amstelveense recreatietuinen; de duurste nutstuin ligt eveneens in Amstelveen. Een verdeling van de prijs per m² is gegeven in figuur 2.

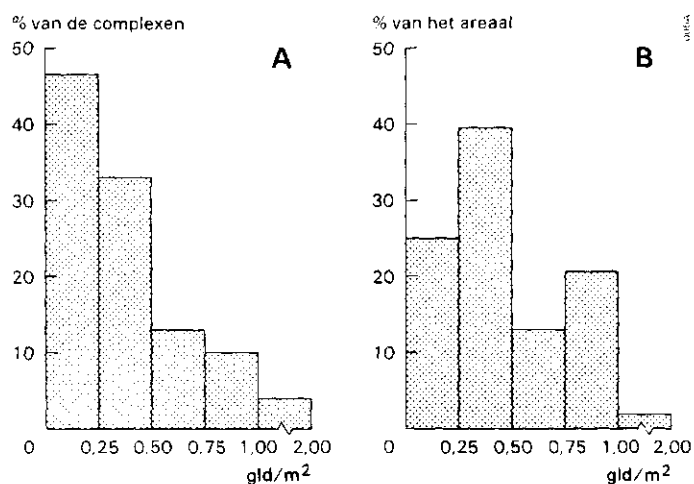


Fig. 2 Procentuele verdeling van de door de tuinder te betalen huurprijs (gld/m²) over 58 nutstuin complexen (A) en over het nutstuinareaal (B).

De gemiddelde prijs per complex bedraagt f 0,40/m² (mediaan is f 0,34). Naar oppervlakte gewogen bedraagt de gemiddelde prijs f 0,50/m² netto. Hier komen nog kosten bij voor een eventueel lidmaatschap voor een vereniging. Ook zal dikwijls een bijdrage in tijd worden geleverd voor het verrichten van gemeenschappelijk onderhoud aan paden, sloten en dergelijke, hetgeen hier en daar zelfs kan worden afgekocht. Bij de geraamde omvang van 6000 ha volkstuin gaat aan huur voor de tuin in deze hobby al minimaal 30 miljoen om.

Er is gezocht naar een relatie van de huurprijs met de voorzieningen. Even leek er een verband te bestaan tussen het

beschikbaar aantal tappunten op het complex en de prijs per meter. Bij navraag bleek echter dat dikwijls (in 8 van de 10 gevallen) op initiatief en voor rekening van de huurder zelf een pomp is geslagen en dus geen deel mocht uitmaken van de huurprijs. Ook de bezettingsgraad, zoals reeds vermeld, leverde ondanks dat dit verwacht mag worden geen verband met de huurprijs. De regio blijkt veel meer bepalend voor de prijs (zie tabel 20).

Tabel 20 Gemiddelde nutstuinprijs/m²/jaar per gemeente.

Gemeente	Urbanisatiegraad	Prijs in gld/m ² .jaar		
		van	tot	gemiddeld
Amstelveen	B3	0,05	1,60	1,04
Hilversum	C4	0,20	0,90	0,64
Zaltbommel	C1	0,01	1,00	0,53
Enschede	C5	0,00	0,83	0,36
Beuningen	B1	0,10	0,61	0,32
Bergeyk	B2	0,03	0,40	0,22

Een vergelijking met de bezettingsgraad (tabel 18) dringt zich hier wel op.

Zaltbommel zit met een lage bezettingsgraad net iets boven de gemiddelde prijs. Per gemeente bekeken blijkt de tariefspreiding groot. Dit wordt veroorzaakt doordat doorgaans kleine complexen vooral in de sfeer van familie, kennissen of omwonenden verhuurd worden. De omvang maakt het dan commercieel niet interessant en de prijs draagt een meer symbolisch karakter. Meer dan in tabel 18 wordt in tabel 20 de afstand tot de Randstad geïllustreerd. De prijs lijkt dus meer bepaald door de plaatselijke schaarste aan volkstuinten dan door het niveau van de voorzieningen en de bereikbaarheid. Dit ondersteunt de bevindingen uit 1985 waarbij de Randstad zich eveneens onderscheidde door hogere tarieven (IJKelenstam, 1986 en 1988). Daarbij ontbrak het inzicht in het bijbehorende voorzieningenniveau.

3.5.10 Recreatieve betekenis

Hieraan is vooral tijdens het terreinbezoek aandacht geschonken bij het ontmoeten van tuinders. Naast de tuinder als recreant kan voor anderen sprake zijn van recreatief medegebruik. De onderzochte complexen zijn niet ingericht op de ontvangst van overige recreanten (b.v. als wandelpark). Bij de recreatietuinen wijkt het medegebruik nauwelijks af van de functie die een doorsnee huis met een tuin heeft. Men gaat bij kennissen op bezoek. De vijf complexen met recreatietuinen die in dit onderzoek zijn betrokken, zijn niet kindvriendelijk. Meestal is de begroeiing vrij kwetsbaar, de gebruikers willen rust, speelvoorzieningen ontbreken doorgaans.

Op de nutstuinen wordt het medegebruik niet gewaardeerd aangezien daarbij nogal eens producten verdwijnen. De 65 bezochte complexen nodigen qua inrichting en toegankelijkheid niet uit tot medegebruik als wandelgebied of kijkgroen. De toegankelijkheid is

daarop niet afgestemd en vanuit de privacy voor de tuinders is dat ook niet wenselijk. Als het al voorkomt wordt het door de tuinders niet gewaardeerd.

Bij voortgezet onderzoek verdient dit aspect meer aandacht. Een ander aspect dat aandacht verdient is het houden van dieren op de tuin en het eventuele verband met het aandeel tuinders van niet Nederlandse afkomst. Hoewel slechts op één complex hobbydieren (kippen, konijnen) zijn aangetroffen, was daar naar schatting 25% van de tuinen in gebruik bij leden van een etnische minderheid. Op de overige complexen bleek dit niet zo opvallend, doch kan hun aandeel relatief groot zijn. Het sociale contact tussen tuinders speelt een belangrijke rol bij deze vorm van recreatie. Tuinders voor wie het tuinieren te zwaar is geworden komen nog regelmatig een praatje maken.

4 CONCLUSIES FASE 3

Conclusies uit een onderzoek in zes gemeenten hebben slechts een beperkte geldigheid voor het totale volkstuinareaal in Nederland. Overigens is tijdens het onderzoek en mede op grond van voorafgaande ervaringen niet de indruk ontstaan dat een der gemeenten uniek is. Ook al zijn de aangetroffen situaties ook elders denkbaar en hangt dit onderzoek samen met voorafgaande resultaten, het blijven indicaties die met cijfermateriaal worden geïllustreerd.

- In zes gemeenten zijn 65 volkstuincomplexen met circa 3300 tuinen op circa 75 ha bezocht. Deze conclusies zijn daarmee gebaseerd op ongeveer 2% van het Nederlandse volkstuinareaal en circa 3% van de Nederlandse volkstuincomplexen.
- De gemiddelde complexgrootte bedraagt zowel bij die van de overheid als van particulieren ruim 1 ha (zie voor de spreiding tabel 4).
- Overheidscomplexen zijn dichter bij de bebouwde kom gesitueerd dan particuliere complexen (tabel 5).
- De leeftijdsmediaan voor 21 overheidscomplexen en 44 particuliere complexen bedraagt 12 jaar, bijna driekwart is jonger dan 15 jaar.
- Overheidscomplexen zijn veel vaker verankerd in het vigerende bestemmingsplan dan particuliere complexen (respectievelijk 68% en 16%).
- Overheidscomplexen blijken iets goedkoper en iets beter bezet dan particuliere complexen.
- De aanleiding tot volkstuinverhuur wordt in meer dan de helft van de gevallen gevormd door initiatief van de verhuurder (tabel 10).
- De meeste verhuurders continueren de bestaande situatie, de gedachte aan inkrimping van het areaal speelt vaker dan die van uitbreiding.
- In het algemeen wordt volkstuinverhuur financieel onaantrekkelijk genoemd. In Amstelveen zijn voorbeelden bekend waarvoor dat zeker niet geldt. Hier en daar spreken de resultaten aangaande dit aspect elkaar tegen.
- Onder de particuliere verhuurders zijn veel ex-agrariërs aangetroffen. Zij begonnen met de verhuur na hun bedrijfsbeëindiging. Het aantal actieve agrariërs blijkt gering (tabel 16).
- De agrariërs vragen de hoogste prijs voor een meter volkstuin (tabel 21).
- De recreatietuincomplexen onderscheiden zich zowel naar inrichting, prijs als type recreant van het doorsnee volkstuincomplex en zijn voor de verhuurder het meest lucratief. Dat geldt zeker voor Amstelveen, doch wellicht ook in het algemeen.
- Nutstuincomplexen in de zes gemeenten tonen onderling veel overeenkomst en wel zodanig dat geen aanleiding bestond tot een nadere typering.
- Nutstuincomplexen worden vooral aangetroffen in de rand van stads- of dorpskern, bijna de helft binnen 500 m vanaf de bebouwde kom.

- Driekwart van het aantal complexen is kleiner dan 1 ha, de helft omvat minder dan 25 tuinen (fig. 1).
- De bezettingsgraad varieert per gemeente; nabij de Randstad is de bezettingsgraad hoger dan in gemeenten met een landelijk karakter. De recreatietuinen zijn voor 100% bezet; de nutstuinen voor 78%, ruim een kwart voor 100% en ruim éénvijfde voor 50% of minder (tabel 18).
- De voorzieningen beperken zich in het algemeen tot het noodzakelijke. Op recreatietuinen is er water, electra en meestal riolering doch zelden per tuin. Deze complexen zijn afsluitbaar en beschikken over parkeervoorzieningen. Complexen met nutstuinen zijn doorgaans ook omheind, deels afsluitbaar, de helft met eigen parkeerruimte, beschikken soms over leidingwater, meestal over een pomp. Riolering en electra ontbreken. Gas, met uitzondering van flessengas, is nergens aangetroffen (tabel 19).
- De gemiddelde huurprijs per complex bedraagt f 0,40/m² voor een nutstuin, gewogen naar oppervlakte bedraagt de gemiddelde huurprijs f 0,50/m² (fig. 2).
- Er is geen verband gevonden tussen de prijs en het voorzieningenniveau, de bezettingsgraad of de situering. Wel is er een verband met de regio (tabel 20) en de achtergrond van de verhuurder (tabel 8 en tabel 16).

Tot zover de belangrijkste conclusies uit de derde fase van het onderzoek. In hoofdstuk 5 wordt een nabeschuwing gegeven waarin ook de voorafgaande fasen zijn betrokken.

5 NABESCHOUWING VAN DE FASEN 1 T/M 3

5.1 Algemeen

Met de derde fase van het volkstuinonderzoek, die in dit rapport centraal staat, wordt het onderzoek afgerond. Een terugblik op het totale onderzoek ligt dan voor de hand. Er is steeds gestreefd naar een nauwe samenhang tussen de fasen. Bij een volgende fase werd steeds gebruik gemaakt van bevindingen uit voorafgaande fasen en is rekening gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen. Zodoende is fase 3 beperkter opgezet dan oorspronkelijk werd verwacht.

In volgorde van aanpak nog even een terugblik. Het onderzoek is in 1985 gestart met een literatuurstudie (Berkelmans, 1985). Vervolgens is, in aansluiting op de geconstateerde leemte in kennis, de meeste nadruk gelegd op het ruimtegebruik en het gemeentelijk beleid. Dit is in kaart gebracht middels een landelijke enquête onder alle gemeenten (IJkelenstam, 1986). Tijdens de uitwerking haakte de Universiteit van Utrecht hierop in en gaf daarmee een aanzet voor de derde fase (IJkelenstam en Toppen, 1986), die qua opzet werd voorbereid door Fransen en Schrandt (1987).

5.2 Volledigheid gegevens uit 1985

Allereerst doet zich de vraag voor of het inmiddels ontstane beeld van het Nederlandse volkstuinareaal compleet is. Gegevens over het volkstuinareaal kunnen worden ontleend aan de Bodemstatistiek van het CBS en aan de resultaten uit de tweede fase van het volkstuinonderzoek. Met behulp van beide gegevens werd het areaal, rekening houdend met een onderschatting van de particuliere verhuur, in 1985 geraamd op 6000 ha (IJkelenstam, 1986). Het onderzoek in de zes gemeenten bood een goede gelegenheid om na te gaan of er aanleiding bestaat tot bijstelling van die raming. Daartoe is in overleg met de gemeenten hun opgave uit 1985 vergeleken met de actuele situatie. Over het geheel genomen blijken de gemeenten goed op de hoogte van het beschikbare areaal. Gemeenten die in 1985 geen zicht hadden op de particuliere verhuur hadden zich inmiddels op ons verzoek georiënteerd. Het blijkt dat binnen een gemeentelijk apparaat altijd mensen te vinden zijn die goed op de hoogte zijn met het plaatselijke grondgebruik. Nadat het areaal met de gemeente was besproken zijn bij het terreinbezoek dan ook nauwelijks (op een boer met enkele tuinen na) nieuwe tuinen ontdekt.

Het volkstuinbeleid is sinds 1985 in de zes gemeenten niet gewijzigd. Aangenomen mag worden dat ook thans nog ongeveer de helft van het areaal niet in overeenstemming met een vigerend bestemmingsplan gesitueerd is. De overeenstemming is geringer naarmate een gemeente een landelijker karakter draagt en/of een groot deel door particulieren wordt verhuurd.

Inmiddels is ook de CBS-Bodemstatistiek uit 1985 beschikbaar zodat samen met het CBS kon worden nagegaan in hoeverre deze gegevens met de werkelijkheid overeenstemmen en of er een verklaring bestaat voor de geconstateerde verschillen. In 1985 bleken per gemeente soms grote verschillen tussen het aan het CBS en aan het ICW opgegeven areaal. De in 1983 aan het CBS en in 1985 aan het CBS en ICW opgegeven oppervlakte evenals de in 1989 via terreinbezoek achterhaalde oppervlakte volkstuinen in de zes gemeenten is gegeven in tabel 21.

Tabel 21 Oppervlakte volkstuinen in ha en het aantal complexen.

	CBS '83	CBS '85	ICW '85	SC '89 opper- vlakte	SC '89 aantal complexen
Amstelveen	23	23	24,9	24,7	9
Bergeyk	0	0	2,9	2,7	5
Beuningen	2	2	11,0	9,6	5
Enschede	10	10	33,0	33,1	35
Hilversum	6	5	1,7(+ 4,4)	5,9	8
Zaltbommel	0	0	1,2	1,3	3
Totaal	41 ha	40 ha	74,7(+ 4,4)ha	77,5 ha	65

De in hoofdstuk 2 gegeven definitie van een volkstuin geldt voor beide statistieken. De oppervlakten zijn voornamelijk gemeten vanaf de topografische kaart, slechts incidenteel werd bij de SC-opgave uitgegaan van de kadastrale maat van een complex indien deze b.v. uit een contract kon worden afgeleid. Kleine verschillen in tabel 21 zijn een gevolg van afrondingen, de opmeting of van de ondergrens van 0,1 ha die het CBS hanteert. Hilversum heeft in 1985 slechts het gemeentelijk eigendom (1,7 ha) opgegeven, het particulier eigendom was onbekend doch werd gering geacht. Het door particulieren verhuurde areaal (4,4 ha) blijkt behoorlijk onderschat ook al blijkt het door Hilversum voor de Bodemstatistiek wel te zijn opgegeven. Bergeyk en Zaltbommel hebben hun volkstuinen voor de Bodemstatistiek niet onderscheiden doch toegerekend aan het omringend grondgebruik. Het gaat om acht complexen van minder dan 1 ha. De ondergrens van 0,1 ha (4 à 5 tuinen) blijkt hier, maar ook elders ruim geïnterpreteerd. Beuningen is een uitgestrekte gemeente met veel landelijk gebied. Slechts een complex van de zeven werd, overigens op de verkeerde plaats, aangegeven op de CBS kaart en kwam daardoor met een veel te geringe oppervlakte in het CBS-bestand (2 ha i.p.v. 8 ha). Overigens is het, hoewel niet juist, wel begrijpelijk dat complexjes van circa 0,5 ha die deel uitmaken van een (voormalig) agrarisch bedrijf in de Bodemstatistiek worden toegevoegd aan de categorie "overig agrarisch" in plaats van aan de beschikbare categorie "volkstuinen". In Enschede is op die wijze ruim tweederde van het areaal toegevoegd aan het omringend grondgebruik. Slechts 6 van de 35 complexen zijn aan het CBS doorgegeven voor de Bodemstatistiek. Complexen tot 2 ha toe zijn daar buiten de statistiek gebleven.

In de praktijk wordt dus duidelijk afgeweken van de voor de Bodemstatistiek geldende ondergrens van 0,1 ha. In de categorie "overig agrarisch gebruik", de grootste oppervlakte in de Bodemstatistiek, blijken wel vaker categorieën bodemgebruik voor te komen die er feitelijk niet in thuis horen (Van den Berg en Jacobs, 1989). In de zes gemeenten kwam van de overheidscomplexen 67% niet voor in de Bodemstatistiek; van de particuliere complexen ontbrak zelfs 86%. Doordat het CBS zich in de toekomst niet meer afhankelijk stelt van de gemeentelijke nauwkeurigheid doch via eigen interpretatie van luchtfoto's het bodemgebruik gaat vaststellen, mag een grotere betrouwbaarheid van deze veel gebruikte statistiek verwacht worden.

Op grond van het landelijk onderzoek in 1985 werd het totale Nederlandse areaal geschat op 6000 ha. Hierbij werd de hoogste opgave aan het CBS of het ICW met een ophoging voor de onderschatte particuliere verhuur als uitgangspunt gekozen. Op grond van slechts zes gemeenten blijkt dat met de destijds gedane keuze van de hoogste opgave per gemeente de werkelijkheid redelijk is benaderd. Ook een geringe ophoging in verband met een onderschatting van de particuliere verhuur blijkt verantwoord. De thans opgedane ervaringen geven dan ook geen aanleiding tot bijstelling van de geraamde 6000 ha.

Het grootste deel van de volkstuinen bevindt zich binnen een afstand van 500 m tot een bebouwde kom en is daarmee nog dichterbij stads- en dorpsrand gesitueerd dan in 1985 al was geconstateerd. Het ziet er naar uit dat de groei van het volkstuinareaal omstreeks 1986 is gestopt, zodat ook thans nog circa 6000 ha beschikbaar is.

Gezien het besproken bezettingspercentage en daarmee het feitelijk gebruik van het beschikbare aanbod, is op dit moment weinig groei, doch eerder een afname van het areaal te verwachten.

5.3 Veranderingen sinds 1985

In 1985 signaleerden de gemeenten in Nederland een tekort van 18% van het toen beschikbare aantal volkstuinen (IJKelenstam, 1986). Voor de zes gemeenten varieerde dit tekort van nul tot 100% (gemiddeld 30%). Bergeyk had toen al een overschot, Hilversum raamde op grond van de wachtlijsten ruim een verdubbeling van het areaal, doch gaf 4,4 ha van particulieren niet op aan het ICW (tabel 21).

Hoewel in 1985 over het tekort geen harde uitspraken werden gedaan, gaf dat in de zes gemeenten wel aanleiding tot een verwachte groei in de afgelopen 4 jaar. Daarom is de in 1985 ingevulde vragenlijst nog eens aan de zes gemeenten voorgelegd. Het totale areaal in de zes gemeenten blijkt nauwelijks veranderd. Wel hebben zich enkele verschuivingen voorgedaan waarbij tuinen zijn verdwenen die elders door aanleg van nieuwe werden gecompenseerd of binnenkort gecompenseerd zullen worden.

Amstelveen bereidt een nieuw complex voor ter compensatie van kleine complexjes die nu nog tussen de bebouwing van de voornamelijk oude kern zijn gesitueerd. Dit gaat gepaard met een geringe uitbreiding van het areaal. Ook in Hilversum wordt een oud complex opgeheven en is een nieuw complex groeiende. In beide gemeenten constateert men nog een vraag naar volkstuinen en dan betreft het nutstuinen. In Amstelveen blijken tuinen, waarbij een huisje van een paar duizend gulden moet worden overgenomen, steeds slechter te verhuren. Voor dergelijke tuinen wordt sinds een jaar of drie een afname van de vraag geconstateerd. In 1985 bleek overigens reeds dat het overnachten op volkstuinen zich vooral concentreert rond Amsterdam en Rotterdam en dat het buiten de Randstad nauwelijks voor komt.

In Bergeyk is een complex opgeheven voor de uitbreiding van een industrieterrein en, door een afname in de vraag, door een kleiner nieuw complex gecompenseerd. In de overige gemeenten zijn in de beschouwde periode geen nieuwe complexen aangelegd of wordt dit in de nabije toekomst verwacht. Van de zes gemeenten wordt in Amstelveen en Hilversum een geringe groei van het areaal verwacht terwijl sprake is van een afname in de overige gemeenten. Per saldo is het beschikbare areaal daardoor gelijk gebleven. De groei uit het begin van de tachtiger jaren zet zich, in de zes beschouwde gemeenten, niet door. Op grond van een a-selecte steekproef met slechts zes gemeenten kan geen landsdekkend beeld worden geschetst. Overigens is de geschetste situatie ook elders denkbaar.

5.4 Constateringen bij een afgenomen vraag

Hoewel het onderzoek niet specifiek was gericht op de vraag naar volkstuinen, kunnen hierover mede op grond van de contacten met gemeenten en verhuurders wel enkele kanttekeningen worden geplaatst. Kijken we naar het gebruik van het beschikbare areaal dan valt een duidelijke afname in de belangstelling voor volkstuinen te constateren. Deze teruggang is zowel door gemeenten als particuliere verhuurders waargenomen, waarbij 1986 als het meest genoemde omslagpunt in de belangstelling wordt genoemd. Uit gesprekken met verhuurders komt naar voren dat oudere tuinders afhaken in verband met hun gezondheid en dat de weinige jongeren als opvolger er soms na een seizoen al de brui aan geven wegens het vele werk dat ze hadden onderschat. Daarnaast wordt verondersteld dat de behoefte en het enthousiasme om zelf milieuvriendelijk en gezond groente te telen is afgenomen. Dit komt enerzijds doordat het vertrouwen in de volkstuingrond op veel plaatsen is aangetast en anderzijds is door een meer algemeen milieubewustzijn het vertrouwen in professioneel geteelde producten weer (enigszins) hersteld. Overigens blijkt een complex met een vrij dubieuze voorgeschiedenis en zelfs op onderzoek gebaseerde gegevens over zware metalen in het grondwater, het best bezet van alle complexen in die omgeving. De tuinders werden geadviseerd

niet op het blad te gieten. Die tuinen kosten bijna niets, en worden door andere verhuurders als concurrerend beschouwd.

Doordat tuinders stoppen en er geen opvolgers zijn, blijven tuinen braak liggen, dikwijls met restanten van allerlei bouwsels. Het komt voor dat huurders onaangekondigd wegblijven, dikwijls wordt de huur abrupt afgebroken door een onverwachte terugval in fysieke omstandigheden van de huurder waaronder veel wao-ers en gepensioneerden. De overige tuinders ergeren zich aan de aanblik en/of hebben last van het daar groeiende en zich uitzaaiende onkruid en zien daarin vervolgens weer een reden om ook te stoppen. Verwilderde delen blijken, aldus de verhuurders, ook steeds moeilijker verhuurbaar. Naarmate het tuinieren via een vereniging beter is georganiseerd weten de zittende leden dit probleem beter op te vangen, door braakliggende tuinen op te ruimen en te onderhouden en door het actief werven van nieuwe leden. Op hiertoe geplaatste advertenties wordt echter nauwelijks gereageerd.

Werd in 1985 nog alom uitgegaan van een grote vraag naar volkstuinen, thans geldt eerder het tegenovergestelde. Ruwweg bestaat in de Randstad nog enige vraag en een discrepantie tussen vraag en aanbod wegens hoge overnamekosten voor tuinhuisjes, voor de rest van het land is sprake van een overschot. Deze bevindingen sluiten aan op recent onderzoek naar de vraag naar volkstuinen (Bakker en Hintzen, 1988; Ipso Facto, 1988).

5.5 Slot

Met de bevindingen uit de drie fasen van het onderzoek is een redelijk compleet beeld verkregen van het aanbod, het gemeentelijk beleid en de wijze waarop particulieren, waaronder agrariërs, op de vraag naar volkstuinen hebben ingespeeld. De huidige maatschappelijke relevantie rechtvaardigt de gemaakte keuze voor een bescheiden opzet van fase 3 en een afronding van dit onderzoek. Het thans beschikbare inzicht leidt tot de volgende aanbevelingen c.q. opmerkingen.

Het verdient aanbeveling om alvorens een uitbreiding van het areaal te overwegen de afstemming van vraag en aanbod binnen de invloedssfeer van een gemeente goed in ogenschouw te nemen. Men kan zich bij de huidige vraag/aanbodsverhouding afvragen of de gemeenten nog initiatief tot aanleg van volkstuinen dienen te ontplooiën. Indien dit meer aan het particulier initiatief wordt overgelaten is voor meer gemeenten dan thans het geval is (in 1985 slechts 5%) het opstellen van een toegesneden volkstuinverordening te overwegen met aandacht voor aspecten van de ruimtelijke ordening, het milieu en het landschap. Eventueel voortgezet onderzoek zal zich vooral moeten richten op de regelgeving rond situering en vormgeving van volkstuincomplexen. Dit geldt sterker naarmate de overheid zich als verhuurder terughoudender opstelt.

Bij onderzoek gericht op de recreant valt te denken aan: de betekenis van volkstuinen voor volkstuinders en andere recreanten, etnische minderheden, de sociale betekenis van contacten tussen tuinders, en het houden van hobbydieren. Zo kwam bij het terreinbezoek de indruk naar voren dat de combinatie volkstuin en hobbydieren meer voorkomt bij een relatief groter aandeel etnische minderheden op een complex.

In dit onderzoek stond niet de recreant centraal, maar de als volkstuin in gebruik zijnde ruimte en de rol van agrariërs daarbij.

De resultaten kunnen een bijdrage leveren aan onderzoek naar het aanbod van recreatievoorzieningen en naar nevenactiviteiten op agrarische bedrijven.

LITERATUUR

- AVVN, 1984. Volkstuinen, Spitwerk in de toekomst. Amsterdam, Algemeen Verbond van Volkstuindersverenigingen in Nederland, 60 pp.
- Bakker, P. en J.C.M.G. Hintzen, 1988. Behoeftedonderzoek volkstuinen in Rotterdam. Rotterdam, Afd. Sport en Recreatiezaken en Openbaar Groen; Breda, Dienstencentrum voor Toerisme en Verkeer, 67 pp.
- Berg, L.M. van den, en R.M. Jacobs, 1989. Semi-agrarisch grondgebruik, Een verkenning aan de hand van de Bodemstatistiek, de Landbouwtelling en veldwaarnemingen. Wageningen, Staring Centrum, Rapport 10, 133 pp.
- Berkelmans, M.A.A.M., 1985. Oogsten uit de volkstuinliteratuur: over omvang en diversiteit van het verschijnsel. Wageningen, ICW, Nota 1679, 53 pp.
- CBS, 1971. 14e Algemene Volkstelling 28 februari 1971, Systematische classificaties: 1 bedrijfsclassificatie, 2 beroepsclassificatie. 's-Gravenhage, Centraal Bureau voor de Statistiek. Resp. 18 pp. en 58 pp.
- CBS, 1985. Bevolking der gemeenten van Nederland. 's-Gravenhage, Centraal Bureau voor de Statistiek, 74 pp.
- CBS, 1988. Bodemstatistiek (1979-1985). 's-Gravenhage, Centraal Bureau voor de Statistiek, 102 pp.
- Fransen, L., en C.H. Schrandt, 1987. Volkstuinen, een aanzet tot detailonderzoek naar de particuliere verhuur. Wageningen, ICW, Nota 1790, 23 pp.
- Ipsa Facto, 1988. Onderzoek naar de vraag naar volkstuinen. Houten, 66 pp.
- Kamphuis, B.M., 1985. Randverschijnselen?, Nevenactiviteiten van boeren en tuinders in de Haaglanden, 's-Gravenhage, Landbouw Economisch Instituut, LEI-publicatie 2175, 54 pp.
- Structuurschema Openluchtrecreatie, 1985. Deel D Regeringsbeslissing, Tweede Kamer, vergaderjaar 1984-1985, 16700 nr. 3-4, Ministerie van Landbouw en Visserij/Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 112 pp.
- Vonk, A.P., en L. Joustra, 1986. Verblijfstuin: een volkstuin maar toch anders, Recreatie en Toerisme, 1986 nr. 11, p. 462-464.
- IJkelenstam, G.F.P., 1986. Volkstuinen in Nederland: omvang, lokatie en beleid, Wageningen, ICW, Nota 1761, 30 pp.
- IJkelenstam, G.F.P., 1988. Bijna kwart miljoen Nederlandse huishoudens heeft een volkstuin: Recreatie en Toerisme, 20, 6, 1988. Wageningen, Mededelingen n.s. ICW 59, 4 pp.
- IJkelenstam, G.F.P. en F.J. Toppen, 1986. Volkstuinen in Nederland: een verkenning van omvang, lokatie en beleid. Planologische discussiebijdragen 759-767. Delft, 779 pp.

AANHANGSEL

ENQUETEFORMULIER

Gemeente:
Schetsbladnummer:
Naam complex:
Adres complex:
Naam verhuurder:
Adres verhuurder:

Bezoek volkstuin

- 1) Bruto oppervlakte (ha):
ha
- 2) Netto oppervlakte (ha):
ha
- 3) Aantal tuinen:
- 4) Bezettingspercentage: %
- 5) Afstand tot dichtstbijzijnde bebouwde kom en hoofdkern gemeente
(=afstand tot grens van de aaneengesloten bebouwing van
(een van de) woonkern(en) van de gemeente in meters over de weg en
hemelsbreed:

- 6) Gebruik van de tuin:

☐ overwegend nuts(groente)tuin
☐ overwegend siertuin
☐ educatief
☐ combinatietuin waarbij het aandeel van de
gebruikssoorten ongeveer even groot is

Opmerkingen:

- 7) Stichtingsjaar van het complex:
- 8) Huurprijs (guldens/vierkante meter/jaar):
- 9) Nieuw complex of voortzetting complex
dat elders gesloten werd/te klein werd e.d.:
☐ nieuw
☐ voortzetting van complex elders
☐ anders, nl.:
- 10) Eigendom-beheer-verhuur-gebruik variant (zie schema)

- 11) Categorie grondgebruik waaronder volkstuinen vallen volgens de gemeente:

☐ recreatie
☐ agrarisch
☐ braakliggende grond
☐ anders, nl.:

- 12) Categorie grondgebruik waaronder volkstuinen vallen volgens CBS-Bodemstatistiek:

☐ volkstuin
☐ recreatie
☐ agrarisch
☐ braakliggende grond
☐ anders, nl.:

- 13) Administratief-juridische status van het volkstuincomplex:

☐ geen BP
☐ conform vigerend BP
☐ conform BP in voorbereiding
☐ strijdig met vigerend BP met vrijstelling
☐ strijdig met vigerend BP zonder vrijstelling
☐ strijdig met vigerend BP vrijstelling in aanvraag
☐ strijdig met BP in voorbereiding met vrijstelling
☐ strijdig met BP in voorbereiding zonder vrijstelling
☐ strijdig met BP in voorbereiding vrijstelling in aanvraag

- 14) Soort recreatief medegebruik:

☐ geen recreatief medegebruik
☐ dagrecreatie door niet-volkstuinders
☐ verblijfsrecreatie door volkstuinders
☐ anders, nl.:

- 15) Categorie omringend grondgebruik:
(meerdere mogelijkheden)

☐ recreatie
☐ wonen
☐ overige bedrijvigheid
☐ openbare groenvoorziening (plantsoen e.d.)
☐ agrarisch
☐ grote land- en waterwegen
☐ spoorwegen
☐ anders, nl.:

- 16) Heeft de gemeente toestemming gegeven om te overnachten?

☐ ja
☐ nee

17) Wordt er wel eens overnacht op de volkstuin?

- ☐ regelmatig tot vaak
- ☐ zo af en toe
- ☐ nooit
- ☐ onbekend

18) Bereikbaarheid vanaf de openbare weg:

opmerkingen:

- ☐ goed
- ☐ voldoende
- ☐ slecht

19) Aanwezigheid parkeergelegenheid:

- ☐ ja (door naar 20)
- ☐ nee (door naar 21)

20a) Aard van de parkeergelegenheid:

- ☐ op de openbare weg
- ☐ in de berm van de openbare weg
- ☐ P-terrein/havens apart voor volkstuin binnen omheining
- ☐ P-terrein/havens apart voor volkstuin buiten omheining
- ☐ P-terrein/havens gedeeld met gebruikers van ander grondgebruik
- ☐ op de paden van het volkstuincomplex
- ☐ op het woonerf

20b) Ondergrond parkeergelegenheid:

- ☐ verhard
- ☐ onverhard

21a) Aard en omvang voorzieningen: (omcirkelen indien aanwezig) 21b) Nadere omschrijving voorzieningen

- 1 afbakening complex
- 2 afsluiting complex
- 3 waterleiding naar elke tuin
- 4 waterleiding alleen op centraal punt
- 5 gas voor elke tuin
- 6 gas alleen op centraal punt
- 7 electriciteit op elke tuin

- 8 electriciteit alleen op centraal punt
- 9 opbergkast/hok/kist op elke tuin
- 10 toiletten
- 11 centrale opbergplaats
- 12 riolering vanuit elke tuin
- 13 riolering alleen op centraal punt
- 14 afvoer vast afval
- 15 toezicht op complex
- 16 tuinhuis op de tuin om te overnachten
- 17 verenigingsgebouw (kantine, vergaderzaal e.d.)
- 18 telefoon op complex
- 19 verkooppunt tuinartikelen
- 20 levensmiddelenwinkel
- 21 sportvoorzieningen
- 22 speelvoorzieningen voor kinderen
- 23 parkeergelegenheid anders dan langs openbare weg
- 24 anders, nl.:

Vraaggesprek verhuurder

1) Wat was de aanleiding tot verhuur van de volkstuinen?

A] Eigen initiatief:

- (door naar 3)
- ☐ commerciële redenen
 - ☐ sociaal welzijn verhuurder
 - ☐ sociaal welzijn huurder
 - ☐ combinatie:
 - ☐ anders:

B] Positief gereageerd op een verzoek van:

- (door naar 2)
- ☐ volkstuinvereniging
 - ☐ individuele volkstuinders
 - ☐ beide
 - ☐ anders:

- C] Traditie (volkstuin is voortzetting van situatie zoals die bestond toen men het eigendom, of de pacht verkreeg) (door naar 3)
- D] Eigenaar heeft volkstuin doelbewust opgekocht (door naar 3)
- E] Anders, nl.: (door naar 3)

2) Wat was de reden om in te gaan op dat verzoek?

- ☐ commerciële redenen
- ☐ sociale redenen
- ☐ beide
- ☐ anders:
- ☐ n.v.t.

3 a) Heeft u de grond waar de volkstuinten op staan gepacht of heeft u de grond in eigendom?

- ☐ pacht (door naar 4)
- ☐ eigendom (door naar 4b)
- ☐ beide gedeeltelijk (door naar 4)

b) Is het complex nieuw of is het een voortzetting van een complex dat elders reeds bestond?

- naam/nr. complex:
- ☐ nieuw
 - ☐ voortzetting van complex elders

4a) Wie is de eigenaar van de grond waar de volkstuinten (gedeeltelijk) op staan (pachtgever)?:

- ☐ Rijk
- ☐ Provincie
- ☐ Gemeente
- ☐ Semi-overheid
- ☐ Vereniging/stichting/maatschappij/instelling (non profit)
- ☐ Particulier bedrijf (profit)
- ☐ Particulier grondbezitter
- ☐ Anders, nl.:
- ☐ N.v.t.

Na(a)m(en) en adres(sen):

4b) Wie zijn uw huurders?

- ☐ individuele volkstuinders (vreemden)
- ☐ individuele volkstuinders (familie, kennissen e.d.)
- ☐ volkstuinvereniging
- ☐ anders (b.v. een combinatie):

5a) Wat is uw hoofdberoep? (ook VUT+WAO+gepensioneerden noteren en doorgaan naar 5b)

5b) Wat was uw hoofdberoep?

6) Wat is het terrein waarop de vereniging/maatschappij/stichting/instelling/bedrijf werkzaam is?

7a) Wat is/zijn uw (eventuele) nevenberoep(en)/nevenactiviteit(en)?

- 1.
- 2.
- 3.

7b) Hoeveel van uw werktijd besteedt u aan uw nevenberoep(en)/nevenactiviteit(en)? (schatting op jaarbasis)

1. %
2. %
3. %

8) Hoe is het toezicht (bewaking) op het complex geregeld?

- ☐ geen toezicht
- ☐ toezicht door verhuurder
- ☐ toezicht door ingehuurde kracht
- ☐ toezicht geregeld door volkstuinders/volkstuinvereniging
- ☐ anders, nl.:

9) Welke bemoeienis heeft u met het volkstuinieren zelf?

- ☐ ontwatering
- ☐ beregening
- ☐ grondbewerking
- ☐ advisering/voorlichting
- ☐ inkoop
- ☐ onderhoud paden/afrastering e.d.
- ☐ anders:

☐ geen bemoeienis

10a) Welke plannen heeft u met de volkstuinen (qua omvang)?

- ☐ uitbreiden (alleen als anderen erom vragen)
- ☐ uitbreiden (op eigen initiatief)
- ☐ situatie laten zoals het nu is
- ☐ inkrimpen (maar niet alle volkstuinen opruimen)
- ☐ alle volkstuinen opruimen en grond voor iets anders gebruiken
- ☐ andere volkstuinen aankopen
- ☐ het hele volkstuincomplex verkopen
- ☐ anders, nl.:

10b) Hoe bent u gekomen tot deze plannen m.b.t. de omvang?

11a) Welke van die voorzieningen heeft u zelf aangebracht?

(bijlage laten zien)

b) Nadere omschrijving van voorzieningen

	a) door verhuurder zelf aangebracht	b) nadere omschrij- ving
1 afbakening complex	0	
2 afsluiting complex	0	
3 waterleiding naar elke tuin	0	
4 waterleiding alleen op centraal punt	0	
5 gas voor elke tuin	0	
6 gas alleen op centraal punt	0	
7 electriciteit op elke tuin	0	
8 electriciteit alleen op centraal punt	0	
9 bergkast/hok/kist op elke tuin	0	
10 toiletten	0	
11 centrale opbergplaats	0	
12 riolering vanuit elke tuin	0	
13 riolering alleen op centraal punt	0	
14 afvoer vast afval	0	
15 toezicht op complex	0	
16 tuinhuis op de tuin om te overnachten	0	
17 verenigingsgebouw (kantine, vergader- zaal e.d.)	0	
18 telefoon op complex	0	
19 verkooppunt tuinartikelen	0	
20 levensmiddelenwinkel	0	
21 sportvoorzieningen	0	
22 speelvoorzieningen voor kinderen	0	
23 parkeergelegenheid anders dan langs openbare weg	0	
24 anders, nl.:	0	

12a) Welke plannen heeft u met de voorzieningen van de volks-
tuinen?

- 0 uitbreiden (alleen als anderen erom
vragen)
- 0 uitbreiden (op eigen initiatief)
- 0 inkrimpen
- 0 geen plannen

12b) Hoe bent u gekomen tot deze plannen m.b.t. de voor-
zieningen?

13a) Is het financieel aantrekkelijk voor u om volkstuinen te verhuren?

- ☐ ja
- ☐ nee
- ☐ geen antwoord

13b) Waarom is het wel/niet aantrekkelijk voor u om volkstuinen te verhuren?

Vanaf vraag 14 uitleggen waarom het voor het onderzoek belangrijk is dat er inzicht verkregen wordt in de financiële aspecten.

14) Draagt de volkstuinverhuur wezenlijk bij tot uw inkomen?

- ☐ ja
- ☐ nee
- ☐ geen antwoord

Vraag 15 alleen stellen wanneer er nevenactiviteiten zijn opgegeven bij vraag 7

15) In welke mate dragen uw nevenberoep(en)/activiteiten bij tot uw inkomen?

- ☐ %
- ☐ 0 weet ik niet
- ☐ 0 geen antwoord

16) In welke mate draagt de volkstuinverhuur bij tot uw inkomen?

- ☐ %
- ☐ 0 weet ik niet
- ☐ 0 geen antwoord

17) Hoe is de relatie met de overheid?

18) Hoe is de relatie met de huurders van de volkstuinen?

Indien verhuurder een niet-agrarisch bedrijf heeft: vraag 19
Indien verhuurder een agrarisch bedrijf heeft of had: vraag 20 t/m 23.

19) Wat voor een bedrijf heeft u (bedrijfstak, branche)?

20a) Wat voor een soort agrarisch bedrijf heeft/had u?

- ☐ akkerbouw
- ☐ rundveehouderij
- ☐ intensieve veehouderij
- ☐ gemengd bedrijf (door naar 23b)
- ☐ pluimveehouderij
- ☐ tuinbouw

20b) Waaruit bestaat die combinatie?

21) Hoe groot is uw aantal standaardbedrijfseenheden?

22) Heeft u op dit moment iemand die u zal opvolgen in dit bedrijf?

- ☐ ja
- ☐ nee
- ☐ iemand op het oog, wordt over nagedacht
- ☐ geen antwoord

23) Wat is uw leeftijd?

24) Wat zijn op dit moment de argumenten om de volkstuinen aan te houden?

25) Wat zijn voor u de meest negatieve aspecten van de volkstuinen?